

# DEVIZAHITELEZÉS MAGYARORSZÁGON

A DEVIZAHITELEZÉS JOGI ÉS  
KÖZGAZDASÁGI ELEMZÉSE

Szerkesztette:

**dr. Bodzási Balázs**

**DEVIZAHITELEZÉS  
MAGYARORSZÁGON**  
A DEVIZAHITELEZÉS JOGI ÉS KÖZGAZDASÁGI  
ELEMZÉSE

Szerkesztette: dr. Bodzási Balázs



**DEVIZAHITELEZÉS  
MAGYARORSZÁGON**  
A DEVIZAHITELEZÉS JOGI ÉS KÖZGAZDASÁGI  
ELEMZÉSE

Szerkesztette: dr. Bodzási Balázs

**Budapesti Corvinus Egyetem  
Budapest, 2019**





A kötetben megjelent tanulmányok a Budapesti Corvinus Egyetem Pénzügyi és Gazdasági Központja keretében megvalósult kutatás eredményeit foglalják össze.

Szerkesztette: dr. Bodzási Balázs

Kiadói koordinátor:  
Székely Krisztina

ISBN 978-963-503-774-2  
ISBN 978-963-503-775-9 (e-book)

A kötet megjelenését támogatták:  
Igazságügyi Minisztérium  
Pénzügyminisztérium

Kiadó: Budapesti Corvinus Egyetem  
Budapest, 2019

Nyomdai kivitelezés: Komáromi Nyomda és Kiadó Kft.  
Felelős vezető: Kovács János Ferenc ügyvezető igazgató

---

# TARTALOM

Előszó	7
Balogh László: A devizahitelek tizenöt éve Magyarországon (Megjelenésük, kezelésük, nemzetközi hátterük)	9
Becsei András: It's all about timing — A devizahitelek forintosításáról és annak időzítéséről	29
Berlinger Edina: A változtatható és a változó kamatok veszélyei	35
Bodzási Balázs A deviza alapú fogyasztói kölcsönökhöz kapcsolódó problémák kezelésére irányuló jogi lépések Magyarországon	57
Dömötör Barbara: A magyar „Big Short”. A devizahitelek elterjedésének racionális és irracionális okai	95
Dancsik Bálint – Fábián Gergely – Fellner Zita: A devizahitelezés kialakulásának körülményei – okok és okozatok	111
Dancsik Bálint – Fábián Gergely – Fellner Zita: Túl a pénzügyeken: miért nem fizetnek a késedelmes háztartások?	137
Korba Szabolcs: Lakossági devizahitelek és a gazdasági válság – jogi tapasztalatok	161
Kuti Szilvia: A devizahitelezéssel kapcsolatos ügyletek robbanásszerű elterjedésének következményei a közjegyzők mindennapjaiban és a „romeltakarítás”	213
Lajer Zsolt: A devizahitelekkel kapcsolatos perek néhány alperesi tapasztalata	247
Landgraf Erik: A lakossági deviza-jelzáloghitelezés jogi tapasztalatai 2004-2010	273

Martonovics Bernadett:	
A fogyasztói kölcsönszerződésekhez kapcsolódó végrehajtási kérdések vizsgálata	307
Rezessy Gergely:	
A devizahitelezés ingatlanpiaci és makrogazdasági aspektusai, valamint a jelenlegi hitelezési ciklussal való összehasonlítása	325
Tebeli Izabella:	
A pénzügyi fogyasztóvédelem előtérbe kerülése a devizahitelek által okozott stresszhelyzetben	349
Vezekényi Ursula:	
A fogyasztói deviza alapú hitelezéssel összefüggő perekben felmerült jogkérdésekről és az ezekből levonható tanulságokról	373
Walter György:	
Vállalati és projekt devizahitelek alakulása és kockázata Magyarországon	401
Zsolnai Alíz:	
A deviza alapú hitelezés szabályozói szemmel	417

## ELŐSZÓ

A magyar társadalom a 19. és a 20. század folyamán több megrázkódtatást is átélt. Ezekben a történelmi traumákkal együtt járó változásokban van egy lényeges közös elem: valamilyen érintette a magyar lakosságnak a tulajdonhoz való viszonyát.

Az 1848-49-es forradalom és szabadságharc eredményeként Magyarországon megszűnt a feudális-rendi tulajdoni berendezkedés és megszületett a polgári magántulajdon. A 19. századi magyar történelem egyik tragikus eseménye, hogy a polgári fejlődésre és a modern magántulajdon kialakulására osztrák uralom alatt kerülhetett csak sor. Mindez az osztrák magánjog mai napig tartó hatására is magyarázatot ad. Az I. világháború után ez a fejlődés ugyan már önálló magyar állami keretek között zajlott, de ez az újra önállóvá váló magyar állam létrejöttékor, 1920-ban egy lényegesen megcsönkített területű, gazdaságilag pedig a csőd szélén álló ország volt. Az újabb történelmi tragédia a II. világháború után teljessé vált ki, amikor is kiépült a kommunista diktatúra és ezzel együtt a magántulajdon is csaknem teljesen megszűnt. A magyar lakosság saját tulajdona gyakorlatilag a lakhatást biztosító ingatlanra korlátozódott. Nem véletlen tehát, hogy a magyar társadalomnak nagyon szoros kapcsolata alakult ki a lakóingatlannal, illetve a korábbi archaikus paraszti társadalom hagyományait követve, a termőfölddel. Ennek máig ható következménye Magyarországon a lakástulajdonnal rendelkezők magas aránya, amely európai összehasonlításban is kiemelkedő. A magyar lakosság mindig is előnyben részesítette a saját tulajdonban álló lakást a lakásbérlettel szemben. Ez csak felerősödött a rendszerváltás után, amikor ismét elismerést nyert a magántulajdon.

Mivel a lakosság saját ingatlan iránti igénye több évtizede változatlanul fennáll, a politikai vezetésnek erre 1945, majd a rendszerváltás után is figyelemmel kellett lennie. Meg kellett találni azokat az eszközöket, amellyel növelni lehetett a lakásállományt, illetve ki lehetett elégíteni a magyar lakosság saját lakás iránti vágyát. Ennek vált egyik hagyományos eszközévé az államilag támogatott lakáshitel. Ez már a szocializmusban megjelent, majd az 1990-es évek gazdasági visszaesése után az ezredfordulón újra népszerű eszközzé vált, amely révén az új lakásépítések száma ismét 40.000 fölé emelkedett. Erre az igényre és erre a tendenciára a 2002-es politikai váltás utáni kormányoknak is figyelemmel kellett lenniük. Különböző okok miatt azonban ekkor született meg az a döntés, hogy a hazai lakossági lakáshitelvezést az állami támogatás helyett a devizahitelezésre állítják át. Hogy ez végül milyen következményekkel járt, részben ezt kívánja bemutatni ez a kötet.

Magyarországon a lakossági devizahitelezés a 2000-es évek egyik meghatározó gazdasági, társadalmi, jogi és részben szociális problémájává vált. Számos tanulmány, cikk, kötet foglalkozott már kialakulásának és elterjedésének az okaival és a következményekkel is. Itt csak egy munkára utalnék: a Lentner Csaba professzor által szerkesztett, 2015-ben megjelent többszerzős tanulmánykötetre (A devizahitelezés nagy kézikönyve, Nemzeti Köszolgálati és Tankönyv Kiadó, Budapest, 2015.).

Ehhez hasonló, többszerzős munka az is, amelyet most az Olvasó a kezében tart. Létrejöttét elsősorban az indokolta, hogy 2018-ra a devizahitelezés által előidézett válság nagyjából lezárult, a felmerült kérdések többsége megoldásra került. Természetesen vannak még fo-

lyamatban lévő perek hazai és európai bírói fórumok előtt és sajnos vannak olyan végrehajtási eljárások is, amelyek korábbi devizahitelekhez kapcsolódnak. A társadalom egy részét rendkívül fájdalmasan érintette 2008 után a forint árfolyamának a drasztikus gyengülése és vannak olyanok, akik számára az ingatlanáraknak az elmúlt években bekövetkezett jelentős emelkedése sem hozott megoldást a korábban felvett devizahittel kapcsolatos problémáikra. Nagyon sok adós helyzete azonban rendeződött és hogy nemzetgazdasági szempontból is túl van az ország ezen a válságon, azt mi sem mutatja jobban, mint az, hogy a lakossági jelzáloghitelezés már több éve ismét nagymértékben növekszik. Ez azonban természetesen már forinthiteleket jelent. Veszélyeket ugyanakkor ez is rejt magában, így nem árt összegezni azokat a tanulságokat, amelyekkel a devizahitelezés szolgál.

A tanulmánykötet összesen tizennyolc szerző munkáját foglalja össze. Szerkesztőként fontosnak tartottam olyan szerzői gárdát összeállítani, amelyben közgazdászok és jogászok egyaránt részt vesznek. Olyan „szemtanúkat” kerestem, akik akár banki, akár szabályozói vagy jogalkotói oldalról közvetlenül kapcsolatba kerültek ezzel a „banki termékkel”. Egyrészt olyan szakemberekről van szó, akik a 2000-es évek elejétől közvetlenül láthatták, hogy a lakossági devizahitelezés miként terjed el és válik az egész magyar gazdaságot veszélyeztető tényezővé. Másrészt pedig olyanokról, akiknek 2010, illetve 2014 után aktív szerepük volt abban, hogy olyan jogi szabályozás szülessen, amely képes volt kezelni ezt a problémát. Munkájukat utólag is köszönöm!

A kötet meglehetősen színes. Sok szerző, többféle álláspont. Szerkesztőként természetesen nem minden állásponttal értek egyet, de azt fontosnak tartottam, hogy tegyünk egy kísérletet ezeknek a különböző véleményeknek a megörökítésére. Mutassuk be, hogy ki mit gondolt 2018-ban a 8-10 évvel korábbi eseményekről. Hogy kinek volt igaza, azt majd eldönti az Olvasó, vagy a következő évek eseményei. Számomra az volt a lényeg, hogy lehetőség szerint tudományos igénnyel, objektív módon örökítsük meg az utókor számára az elmúlt 15 év magyar közelmúltjának egy meghatározó szegmensét.

Remélhetőleg ezt a célt sikerült elérni.

Budapest, 2019. május 7.

dr. Bodzási Balázs  
szerkesztő

---

Balogh László  
*helyettes államtitkár*  
*Pénzügyminisztérium*

**A DEVIZAHITELEK TIZENÖT ÉVE  
MAGYARORSZÁGON  
(MEGJELENÉSÜK, KEZELÉSÜK,  
NEMZETKÖZI HÁTTERÜK)<sup>1</sup>**

---

<sup>1</sup> A tanulmány lezárására 2018. november 8-án került sor



## 1. Nemzetközi kitekintés, előzmények

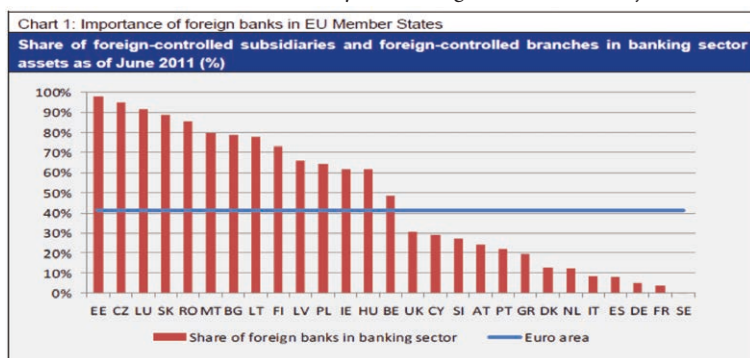
Amikor a devizahitelezésről beszélünk, ezen Magyarországon olyan hiteket értünk, amely valójában forintban nyújtott devizaalapú hitelek. Ilyen értelmében tehát a hitelfelvevő nem lát devizát, a hitel mögöttes tartalma azonban deviza alapon számolódik. A cikkben az egyszerűség kedvéért devizahitelnek nevezem ezeket a nálunk igen széleskörben elterjedt, de valójában devizaalapú hiteleket.

Európában ez a jelenség először Ausztriában bukkant fel a 1990-es évek közepén, elsősorban az ország Svájjal határos területein. Az osztrák kereskedelmi bankok azt tapasztalták, hogy a helyi lakosok (és vállalkozók) 15-20 km-t szívesen autóznak át a határ svájci oldalán található bankokhoz, azért hogy 1,5-2%-os kamatkülönbözet miatt inkább svájci frankban (CHF-ben) vegyék fel a szükséges hitelt, mintsem Ausztriában, helyi valutában. Erre a versenykihívásra reagáltak úgy egyes osztrák hitelintézetek, hogy hitelkínálatukba felvették a svájci frank alapon nyújtott hiteleket is. A termék rövid idő alatt Ausztria-szerte elérhetővé vált és gyorsan népszerű lett, 2005 körül már elérte a teljes lakossági hitelállomány 30%-át. Ezzel megszületett a 21. század egyik legveszélyesebbnek bizonyult „időzített pénzügyi bombája”, amely később elsősorban a közép-kelet-európai térségben okozott súlyos gondokat, egyes országokban – elsősorban Magyarországon – pedig kifejezett rendszerkockázati tényezővé vált.

Mivel magyarázható, hogy épp Közép- és Kelet-Európában indult el a 21. századi devizahitelezés ilyen rendkívül gyors ütemben? Ez alapvetően három tényezővel támasztható alá:

- privatizációs folyamat nyomán a közép- és kelet-európai piacra belépő külföldi, jellemzően osztrák és olasz bankok megjelenése;
- magasabb infláció és magas kamatkörnyezet az átalakuló, felzárkózó közép- és kelet-európai térségben;
- egy esetekben a helyi, forrásszegény bankokkal szemben a bankszektoron belül a külföldi bankok számára a lakossági piaci részesedés látványos offenzív eszköze.

1. ábra: Külföldi bankok részaránya az EU tagállamaiban, 2011 júniusában



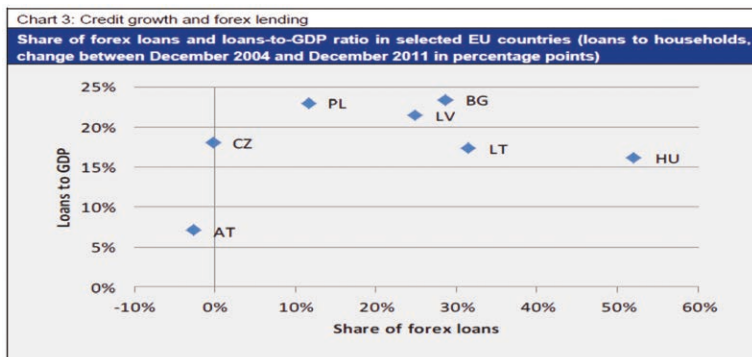
Source: Consolidated Banking Data, Statistical Data Warehouse, ECB

A 1990-es évek közép- és kelet-európai privatizációs folyamatait követően a nyugat-európai bankok megjelenése ezeken a piacokon magával hozta azt az igényt, hogy a vállalati hitelezés területén megszerzett pozícióik után e bankok a lakossági szegmensben is terjeszkedni tudjanak.



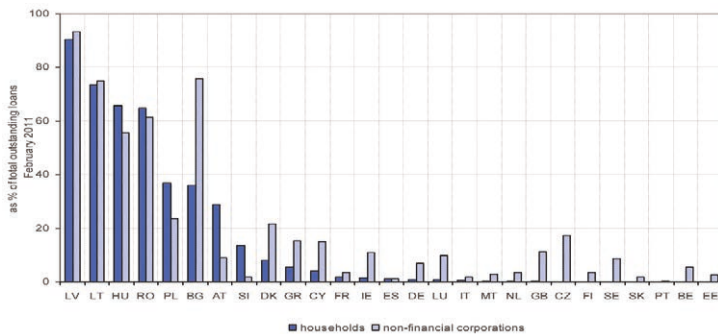
Ezen külföldi bankok számára a piaci részesedésszerzés leglátványosabb, egyben (banki szempontból) legeredményesebb területe a 2000-es évektől kezdődően a lakossági devizahitelezés volt. Ez döntően azért volt lehetséges, mert a külföldi anyaintézmények forrás- és likviditásbőségben voltak, amelyből szívesen juttattak közép- és kelet-európai leánybankjaiknak. A leánybankok pedig igen magas marge mellett tudták ezeket a lakosság számára kihelyezni és így még a lakosság által korábban jól ismert helyi bankoktól (OTP, vagy a Pekao Lengyelországban) is komoly piaci szeleteket tudtak megszerezni. Igaz volt ez Lengyelországra, Romániára, Horvátországra, Bulgáriára, Szerbiára és Magyarországra is. Az említett országokba ebben az időben kimutatható, a bankszektorba irányuló tőkeáramlás világosan alátámasztja ezt a jelenséget. A 2000-es évek hitelexpansziója és a beáramló tőke nagysága között egyértelmű korreláció figyelhető meg.

2. ábra: A külföldi tulajdonú bankok részesedése a bankszerktorban az EU tagállamaiban 2011-ben



Source: Balance Sheet Items, ESA95, Statistical Data Warehouse, ECB

3. ábra: A lakossági és vállalati devizahitelezés aránya az EU tagállamokban (2011 február)



Forrás: ECB, ESRB

A devizahitelezés nem specifikus magyar jelenség, sokkal inkább a közép- és kelet-európai térségre jellemző, Ausztriát is beleértve. A devizahitelezés azonban kisebb mértékben megjelent azokban az országokban is, amelyek ugyancsak nem vezették be az eurót: így Dániában és Svédországban is.

Fontos különbséget tenni a lakossági és a vállalati devizahitelezés között. A vállalatok jelentős része akár áru-, akár szolgáltatásexporton keresztül rendszeres bevételekre tehet szert devizában, így számukra a hitel devizában való törlesztése normális üzletmenet mellett kevésbé problematikus. Ezzel szemben a lakosság döntő többségének helyi valutában keletkezik a jövedelme, de kötelezettsége mégis devizában áll fönn. Ezzel szoros összefüggésen az árfolyam elmozdulása növeli a havi törlesztőtörlesztet és a teljes hitel tartozás összegét is. Míg a vállalatok egy része felkészült és képes ezt a fajta árfolyamkockázatot kezelni, addig a lakosság erre jellemzően nincs felkészülve.

A magyar helyzet specifikuma az, hogy a lakossági devizahitelezés mértéke és aránya (pontosabban aránytalansága) olyan kimagasló volt, amely Európában először pénzügyi rendszerkockázathoz, más tekintetben társadalmi kockázathoz vezetett. Az EKB keretei között működő (European Systemic Risk Board) szakmai és döntéshozó fórumán, ezt annak idején úgy fogalmaztam meg, hogy a *„In Hungary the FX lending has become a systemic risk issue, but slowly it has further grown into a public policy question”*. Az ESRB messzemenően egyetértett ezzel a megfogalmazással. Magyarországon a devizahitelezés rendszerkockázati kérdéssé vált, azonban lassanként társadalompolitikai kérdés lett belőle. A 2011-ben alakult EU testület, az ESRB nem véletlenül ezt a kérdést tűzte elsőként rendszer kockázati kérdésként napirendjére.

A magyar specifikumot tehát az jelentette, hogy a devizahitelezés aránya, mértéke és növekedési sebessége kimagasló volt, minden más európai országhoz képest is, amely nemcsak bankrendszeri kockázattá, hanem társadalmi üggyé (*societal issue*) nőtte ki magát.

Ritkán esik szó róla, de fontos tényezője volt a 2000-es éveknek számos térségbeli országban az a várározás, amely az EU csatlakozást megelőzte, illetve az a számos országban elhangzott politikai ígéret, mely szerint ezekben az országokban az euroövezethez való csatlakozás is hamarosan meg fog történni. Ez be is következett Szlovénia és Szlovákia esetében, majd némi késéssel a Balti-államokban, de nem került rá sor Magyarországon és Romániában. Maga a banki megközelítés, valamint a lakosság várározása is lehetett volna azonban racionális, ha abban a reményben vett volna fel devizában hitelt 15-20 évre, hogy néhány éven belül az ország áttér az euróra. Persze ez az érvelés csak akkor lett volna teljesen helytálló, ha az eladósodás devizaneme az euro és nem a CHF. Ezzel együtt az egyértelműen kijelenthető, hogy az időközben az euroövezethez csatlakozott térségbeli országokban számottevő és tartós devizahitelezési probléma nem jelentkezett. A Balti államokban jelentős volt a deviza hitelezés, döntően euróban, ott azonban a ténylegesen bekövetkezett euró zóna csatlakozás miatt végsősoron nem eszkalálódott a probléma.

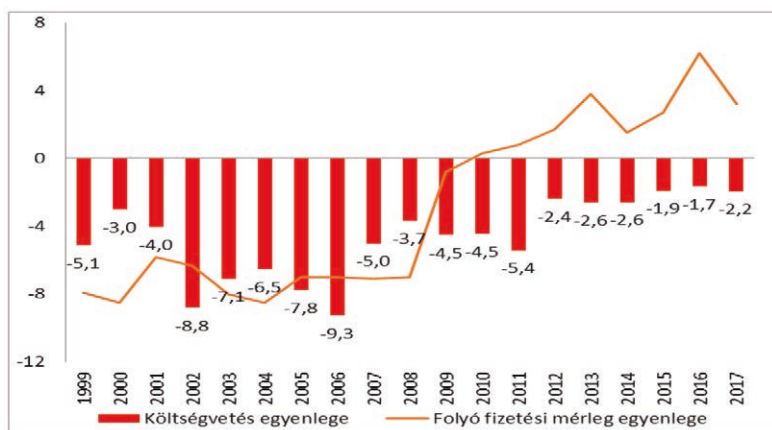
A közép- és kelet-európai térségben széleskörben elterjedt devizahitelezésnek vannak közös jellemzői: minden olyan országban, ahol a nemzeti és devizában fennálló kamatkülönbözet miatt látszólag kedvezőbb kamatozású hiteleket lehetett nyújtani, a devizahitelezés, mint jelenség felbukkant. Kijelenthető, hogy a devizahitelezés fő hajtóereje a két devizanem közötti jelentős kamatkülönbözet volt.

A másik levonható következtetés, hogy az üzleti környezet, a jogi keretek, továbbá a pénzügyi intézetek eltérő kultúrája adott esetben akár mérsékeltebben káros következménnyel járó megoldásokat is eredményezhettek. Ez vezethetett oda, hogy a devizahitelezési probléma súlya, aránya, kiterjedtsége országonként eltérő volt. Ezzel nem kívánom a lengyel, a horvát vagy éppen a román devizahitelezési gondokat kisebbiteni, de éppen számos rész kérdés miatt azok nagysága és súlyossága a 2008. évi pénzügyi válság kitörése idején nem közelítette meg a magyarországit.

## 2. A magyarországi makrogazdasági környezet és a devizahitelezést kiváltó egyéb okok

A 2002-es kormányváltást követően két alapvetően új, csaknem váratlan drámai makrogazdasági fejlemény következett be: az addig dinamikusan csökkenő, a 3%-os szintet közelítő költségvetési deficit látványosan megnőtt, elérve a 7 %-os, illetve a 9 %-os szintet. A magas költségvetési deficit komoly inflációs nyomást gerjesztett. Az inflációs célkövetésre akkor átállt Magyar Nemzeti Bank (a továbbiakban: MNB) az irányadó kamatlábat rövid időn belül kénytelen volt az addigi 6,5%-ról 12,5 %-ra emelni. Ennek a 600 bázispontos alapkamat-emelésnek a kereskedelmi bankok által folyósított lakossági forinthitelre is nyilvánvaló közvetlen és drasztikus hatása volt. Ezzel csaknem párhuzamosan a Medgyessy-kormány kivezetette az első Orbán-kormány által bevezetett lakáshitelhez kapcsolódó kamattámogatásokat.<sup>1</sup>

4. ábra: Költségvetési egyenleg, fizetési mérleg alakulása



Forrás: KSH, MNB

Így tehát az alapkamat-emelés, valamint az előző kormány által bevezetett kamattámogatási mechanizmusoknak a Medgyessy-kormány általi csaknem egyidejű kivezetése eredőjeként a lakásépítéseket finanszírozó hosszabb futamidejű forint (HUF) hitelek tényleges kamatszintje 15-18%-ra ugrott. Nyilvánvaló, hogy ezen a kamatszinten 10-15 évre, vagy akár hosszabb időre is eladósodni nem racionális választás a potenciális adósok részéről.

A piacon vákuum keletkezett, hiszen a bankok ennél alacsonyabb kamatszinten forintban nem hitelezhettek, ilyen kamatszint mellett azonban senki nem akart eladósodni 15-20 évre. Ugyanakkor a befektetések nagy ütemben zaljottak - tehát a kereslet a lakáshitelre

<sup>1</sup> Két lakástámogatási program is működött az Orbán-kormány idején: a jelzáloglevéllel finanszírozott hitelek kamattámogatása és a kiegészítő kamattámogatás. A rendszer részleteinek mellőzésével utalok arra, hogy 2001 őszén 6%-ra csökkent a hitelfelvevő által fizetendő maximális kamat. A rendszer sikeres volt: 2002-ben 493 milliárd forint, 2003-ban pedig már 825 milliárd forint ingatlan jelzáloghitelt nyújtottak a bankok.

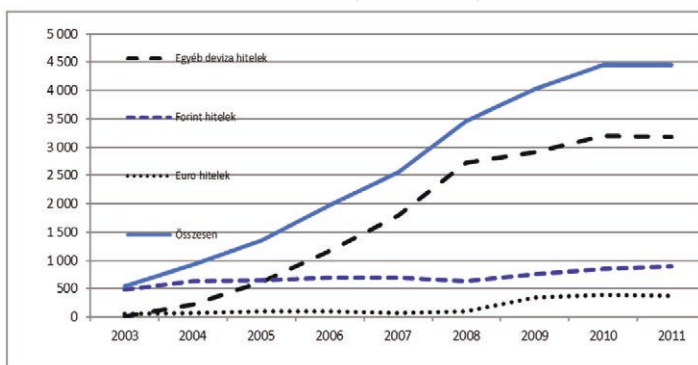
megmaradt. Ebbe a vákuumba törtek be látványosan 2003-2004-től a hazai piacon már jelenlévő külföldi, elsősorban osztrák tulajdonú bankok, behozva a hazai lakossági piacra az euró (EUR), illetve a svájci frank (CHF) alapú hiteleket. Ezeknek a külföldi devizában nyújtott hiteleknek a nominális kamatszintje 3-5 % volt.

Nyugat-Európában ekkor óriási likviditási bőség volt, így izgalmas és vonzó gondolatnak tűnt a bankmenedzsment számára a nyugatinál csaknem kétszeres marge-zsal kecsegtető közép- és kelet-európai térségbe behozni az Ausztriában már kipróbált és bejáratott CHF terméket. Ezzel is próbálták kihasználni a likviditás bőség kínálta profit maximalizálás lehetőségét.

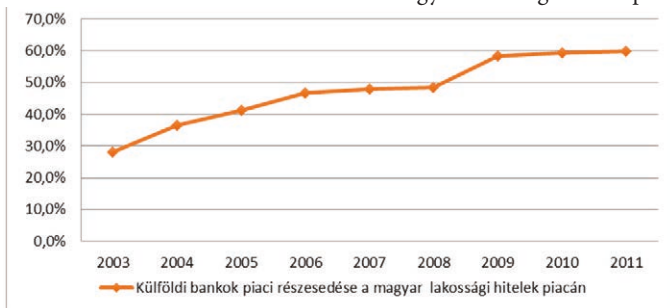
A devizahitelek megjelenése előtt a magyar lakossági hitelpiacon a lakáshitelek tekintetében az OTP uralta a piacot. Az OTP-nek a takarékszövetkezetekkel együtt közel 80%-os piaci részesedése volt. Az OTP-nek és a takarékszövetkezeteknek azonban a külföldi bankokkal szemben nem volt olcsó devizaforrása EUR és/vagy CHF termékek bevezetéséhez. Így a külföldi bankok nemcsak profit maximalizálásra akarták az elhibázott gazdaságpolitika teremtette helyzetet kihasználni, hanem tényleges piaci részesedés megszerzésére is. Ennek segítségével ugyanis a magyar bankok piaci részesedését kívántak lejjebb szorítani, nagyobb szeletet szerezve maguknak a magyar piacon. Ez sikeresnek is bizonyult: a CHF termékek bevezetését követően 2007-re az ERSTE, a Raiffeisen, az Unicredit (Bank Austria) és a többi külföldi bank (pl. CIB) együttes piaci részesedése látványosan megnőtt, elsősorban az OTP rovására. Jóllehet az OTP is egy idő után kénytelen volt beszállni a versenybe CHF termékekkel, de számára a külföldi forrás lényegesen drágább volt, mint külföldi tulajdonú versenytársai számára.

A 6. és 7. ábra tökéletesen illusztrálja, hogy a külföldi bankok tudatosan és offenzívan kihasználták az igen drágává vált forint jelzáloghitel kamatok kínálta vákuumot a saját piaci részesedésük aktív növelésére, a CHF alapú hitelek nyújtásával. 2003 és 2010 között az általuk nyújtott hitelek állománya kilencszeresére nőtt, a CHF alapú hitelek összege pedig a nulláról 3200 milliárd forintnyira emelkedtek. Ezzel párhuzamosan ugyanebben az időszakban a külföldi tulajdonosú bankok piaci részesedése a lakossági hitelek piacán mintegy 28%-ról csaknem 60%-ra emelkedett.

5. ábra: Külföldi bankok expanziója a magyar lakossági hitelek piacán (milliárd HUF)



6. ábra: Külföldi bankok részesedése a magyar lakossági hitelek piacán



A CHF hiteltermékek értékesítése, mivel rendkívül jövedelmező volt a bankok számára, egyre erősebb verseny mellett történt. A deviza alapú hiteltermékek értékesítésére emellett egyre inkább hitelügynökök közbeiktatásával került sor, sokszor igen agresszív módon. A rövidtávú nyereség érdeke és a magas jutalékszint miatt a hitelértékesítés nemcsak agresszív volt, hanem sokszor megtévesztő, vagy egyenesen félrevezető értékesítési gyakorlattal párosult. Így olyanok is nagy számban vettek föl CHF jelzáloghitelt, akiknek voltaképpen nemigen volt szükségük rá. Akinek pedig szüksége volt rá lakhatása biztosításához, a bankok termék palettáján 2005-öt követően nemigen talált mást, mint CHF alapú jelzáloghitelt. Fokozatosan lazábbak lettek a hitelezési feltételek, kevesebb lett a bankok által igényelt hitel-fedezeti arány, enyhültek vagy egyes esetekben már nem is voltak az adósokkal szemben jövedelmi előírások. Gondoljunk itt az egyik kereskedelmi bank elhíresült reklámjára. A szóban forgó bank korabeli hirdetése szerint: „...minket nem érdekel mennyi az ön jövedelme, minket csak az Ön ingatlanának az értéke érdekeli!” Ennél eklatánsabb módon a felelőtlen banki hitelezés korabeli módja aligha illusztrálható!

A lakáscélú jelzáloghitel terméknek a nyereségszintje olyan magas volt, hogy az érintett bankok hamarosan piacra léptek a szabad felhasználású svájci frank alapú jelzáloghitellel. Ezt az új hitelterméket fogyasztási javak vásárlására, vagy külföldi utazásra vették igénybe, amelyek koránt sem létszükségletet elégítettek ki. Az agresszív és félrevezető banki hitel értékesítés még erőszakosabban vette rá az ilyen típusú hitelt egyébként felvenni nem akaró fogyasztókat lakóingatlanuk elzálogosítására, még hozzá CHF alapon.

Utólag joggal merül fel a kérdés, hogy hol voltak a bankok kockázatkezelői? Milyen belső kockázatkezelési szabályok léteztek ekkoriban, hogy ezt a banki vezetők a prudens hitelezés nevében lehetővé tették? Az ügy abszurditását az is mutatja, hogy a jelzáloghitelt, amely évtizedeken keresztül a lakóingatlan vásárlására kialakított termék volt, hogyan alakíthatták át luxus vagy prémium fogyasztásra alkalmas lakossági hiteltermékké. 2008-ban már a felvett lakossági CHF jelzáloghitelek 70%-a szabad felhasználású. Ez jól mutatja milyen szinten és milyen felelőtlenséggel folytattak értékesítési harcot a bankok a lakossági piacon és milyen mértékben voltak felkészületlenek és egyben megtéveszthetőek a hitelfelvevők, amikor a prémium fogyasztás vagy bármely más, nem a lakathoz kapcsolódó cél érdekében hajlandók voltak lakóingatlanukat elzálogosítani.

Mindemellett a gépjármű-hitelezés körében kialakított – Magyarországon már az 1990-es évek végétől működő - CHF konstrukciók is komoly prudenciális és fogyasztói kockázatokat hordoztak. A nemzetközi gyakorlatban az autófinanszírozás jellemzően 30-50%-os

önrészt kíván, a fennmaradó összegre nyújtott hitel pedig 3, maximum 5 éves időtartamra szól. Magyarországon először az önrész nélküli, majd a 7-10 éves időtartamra folyósított gépjármű hitelek lettek a jellemzők. Ez a konstrukció pénzügyi szempontból aligha nevezhető prudensnek, hiszen egy 8-10 éves gépjármű az időközben bekövetkezett értékvesztése révén nem nyújthat reális fedezetet a hitelre.

### 3. Szabályozási kérdések, avagy hol maradtak a hatósági reakciók?

Magyarországon mindeközben a fogyasztók érdekében 2004 és 2009 között jóformán semmilyen hatósági intézkedés, szabályozás, vagy felügyeleti közbelépését nem történik. Ritka kivételnek tekinthető, hogy a Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyelete (PSZÁF) 2003. évi jelentése már felhívta a figyelmet az akkor ugyan még elenyésző, 3%-os nagyságrendű, de ugyanakkor riasztó dinamikájú devizahitelezés perspektivikus veszélyeire. A politikai reakció azonban egyértelmű volt: 2004 első felében törvénnyel alakították át a PSZÁF-ot az elhíresült Lex Szász révén és a pénzügyi felügyelet teljes menedzsmentjét, menesztették. A korábban törvényileg garantált felügyeleti függetlenséget a politika úgy kerülte meg, hogy megszüntette a felügyelet elnöki pozícióját és létrehozott egy új döntéshozó testületet (a Felügyeleti Tanácsot). Szemben független elődjével, az új felügyelet már deklaráltan kormányhivatal, amely negyedévente tesz jelentést a pénzügyminiszternek, aki jogosult iránymutatást is adni a pénzügyi felügyeleti szervezetnek. A politika e felügyelet függetlenségét egyértelműen meghirdette és működését a törvény ellenőrzése alá helyezte.

Ma már nagy irodalma van annak, hogy 2004 és 2010 között az állam, vagyis a PSZÁF, az MNB, illetve a Pénzügyminisztérium miért nem lépett közbe, miért nem tartotta kontroll alatt a dinamikusan szárnyaló lakossági devizahitelezést. Több kérdés is felmerült, így például az, hogy miért nem követeltek meg erősebb kockázatkezelést és markánsabb pénzügyi fogyasztóvédelmet, miért nem építettek be megfelelő jövedelmi és fedezeti előírásokat a rendszerbe a hatalmas kockázattömeg féken tartására?

A korabeli szereplők válaszai többnyire arra szorítkoznak, hogy sem a felügyeletnek, sem az MNB-nek nem volt jogi eszköze a folyamat megállítására, lefékezésére. Ez így természetesen csak részigazság. Semmi nem akadályozta ugyanis, hogy a Kormány pénzügyi jogszabályban írjon elő magasabb fedezeti követelményeket, szigorúbb jövedelemvizsgálatot. A felügyelet magasabb tőkekövetelményt határozhatott volna meg az ilyen típusú hiteleknél, megdrágítva és prudenssége téve így a hitelezést. Az MNB pedig a kötelező banki tartalékok szintjére adhatott volna ki előírásokat. Mind erre azonban nem került sor. Hogy miért nem, arra még a következőkben visszatérek.

Az állítólagos hatósági eszköztelenség egyik cáfolata lehet a jen hitelezés leállítása is. Az EUR és a CHF mellett ugyanis egyszer csak megjelent a japán jen alapú jelzáloghitel is, alapvetően két bank kínálatában. A japán jent akkoriban a jelentős volatilitás, gyors és hirtelen árfolyammozgások jellemezték, ezért a jegybanki és a felügyeleti szakembereknek az ingerszöbét ez a jelenség már elérte. A bevezetését követően néhány hónappal a felügyelet és



az MNB együttes – nem jogi természetű – fellépésére az érintett bankok beszüntették a jen alapú jelzáloghitelek folyósítását. Ez utóbbi azt is mutatja, hogy 2004 után, kellő felismerés és akarat esetén az MNB és az akkori PSZÁF is fékezhette volna a CHF hitelek gyors elterjedését, bármikor behúzhatták volna a fékeket. Ma már tudjuk: nem tették, pedig a 2003-as PFÁSZ jelentés jelezte a problémát!

Ezek után felmerült a kérdés, hogy mi lehetett az az ok, amely miatt a „laissez-faire, laissez-passer” magatartás érvényesült, egészen 2009-ig? A válasz keresése során abból kell kiindulni, hogy a magyar gazdaság teljesítménye a devizahitelek felfutása idején siralmas: 2006-tól erőteljesen lassulni kezd a gazdaság növekedése. Olyannyira, hogy 2007-ben 0,4%-kal, 2008-ban pedig alig 0,9%-kal növekszik a GDP. Ekkor még Európában nincs jele a válságnak, ellenkezőleg: kitűnő a pénzügyi, pénzbőség van a piacokon, a világkereskedelem szárnyal. Az ekkor még gyorsan növekvő hazai hitelezés legcsekélyebb visszafogása is vizszaüthetett volna, elsősorban az építőiparra. A hazai építőipar ebben az időszakban – éppen a dinamikus hitelezés eredményeként – évi 35-40 ezer új lakást hozott létre. Egyértelmű, hogy a hitelezés fékezése az egyébként is alacsony GDP növekedés szinte azonnali további esését eredményezte volna. Nyilvánvaló, hogy miután a 2008 őszi kirobbanó válságot Magyarországon senki nem látta előre (aki pedig látni vélte, az is azt mondta, hogy a „nyugati válságnak csak az oldalszele fogja Magyarországot elérni”), Király Júlia, az MNB akkori al-elnöke, minden döntéshozó a GDP szinten tartását szerette volna előnyben részesíteni. Így fel sem merült az egyre jobban duzzadó és egyre nagyobb kockázatokat kiváltó lakossági devizahitelezés fékezése, vagy akár csak erőteljesebb kontrollálása.

Említést kell tenni még egy másik dilemmáról is. Gyakran felmerül a kérdés, hogy a magyar lakosság miért pont CHF-ben adósodott el. Pontosabban: a magyarországi bankok miért pont CHF-ben (és miért nem euróban) nyújtották a hitelt? A banki oldalon egyértelmű a válasz, hiszen az inflációs szintek eltérései miatt a CHF hitelt 1,5-2%-kal kedvezőbb nominális kamatszinten lehetett értékesíteni, mint ugyanazt a hitelt EUR-ban. Nyilván ez látszólag a hitelfelvevő lakosság részére egy vonzóbb lehetőség lehetett. Pedig a forint hitelhez képest még az EUR alapú hitel is sokkal vonzóbb lehetőséget nyújtott volna. Az ádáz piaci verseny, a piaci részesedés növelésének mindenható kényszere a legapróbb rövidtávú előny felhasználását is szükségsszerűvé tette a bankok és a hitelközvetítők részéről. A magyar gazdaság a 2000-es években is millió szállal kötődött az euróhoz, az eurózónához, sőt a 2006-ig a politika lebegtetten is a közeli euró csatlakozás lehetőségét. Éppen a 2006-os, 9% fölötti óriási költségvetési deficit volt az, amely nyomán az MNB akkori elnöke egy bécsi konferencián kijelentette, hogy Magyarország 2014 előtt aligha csatlakozhat az eurózónához.<sup>2</sup> Volt olyan ország, így például Horvátország, ahol a bankok – és a lakosság – racionálisabban viselkedett, és az euróhitelezés – a CHF hitelezés mellett is – számottevő volt. A CHF hitelezés irracionálisát mutatja az a tény is, hogy bár az MNB deviza tartalékai ebben az időben jelentősek voltak, a tartalékok EUR-ból és kisebb részben USD-ből álltak össze. CHF azonban egyáltalán nem volt benne. Más szóval, egy tényleges vészhelyzet esetére az MNB is egy komoly

<sup>2</sup> Természetesen Járai Zsigmond, az MNB akkori elnöke sem számolt a küszöbön álló pénzügyi válsággal és az ennek következtében kialakuló, évekre elhúzódó eurózóna krízissel.

árfolyamkockázatot hagyott lényegében fedezetlenül.

A médiában, de részben az szakirodalomban is időről időre felmerül a kérdés, hogy mire vezethető vissza hazai lakossági devizahitelezés lehetősége. Az első Orbán-kormány hibájaként róják fel, hogy a deviza-liberalizációs folyamat lezárásával, az utolsó korlátozások törvényi eltörlésével az akkori Kormány „engedélyezte” a devizahitelek megjelenését. A valóság azonban egészen másképpen fest.

Magyarország 1996-ban az OECD-hez való csatlakozásakor vállalta, hogy néhány kivételtől eltekintve 2001-ig teljes mértékben liberalizálja a deviza műveletek szabályozását. Az OECD csatlakozáskor 1996-ban a magyar vállalatokat az Országgyűlés törvényben hirdette ki. Magyarországnak ezt a deviza-liberalizációs lépést az akkor már küszöbön álló EU csatlakozás miatt is meg kellett volna tennie. Így került sor a korábbi devizatörvény hatályaon kívül helyezésére 2001-ben. Ezzel valóban automatikusan lehetővé vált számtalan devizaművelet, köztük a devizában való lakossági hitelnyújtás is.

A korábbi jogi korlátok lebontásával a folyó- és tőke műveletek tekintetében olyan fokú liberalizáltság következett be, mint a többi EU, illetve OECD tagállamban. Ennek alapján pedig a devizahitelezést megtiltani, vagy külön engedélyhez kötni sem az OECD, sem pedig az EU előírások miatt nem lehetett volna. Nem véletlen, hogy a devizahitelezés problematikája korántsem csak Magyarországra korlátozódott a 2010-es évekre, hanem több más EU tagállam is érintett volt. Mindez persze nem jelenti azt, hogy amikor a devizahitelek mértéke és az azzal járó kockázatok elérték a nemzetgazdaságilag is veszélyes szintet, akkor különféle prudenciális és más eszközökkel ne lehetett volna megfékezni, vagy akár meg is állítani a devizahitelezés további terjedését. De azzal a hamis állítást, hogy bárki „engedélyezte” volna a devizahitelezést, el kell felejtetni!

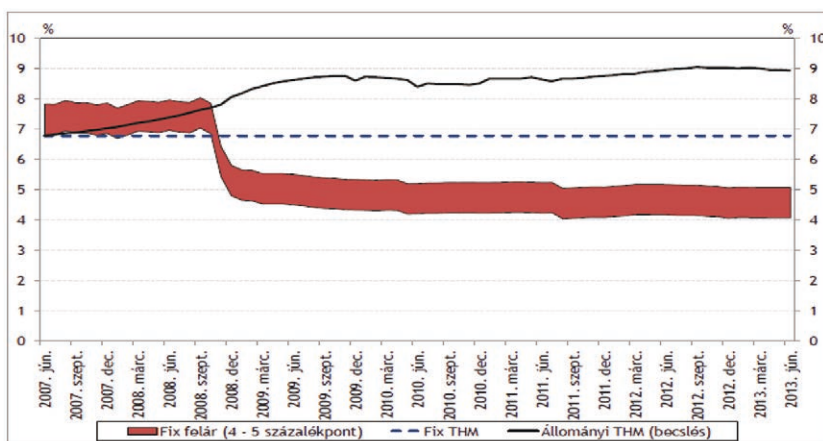
## 4. A devizahitelszerződések egyes magyar sajátosságai

A devizaalapú jelzáloghitelekhez kapcsolódó szerződések egyik hazai sajátossága az volt, hogy egyoldalúan tették lehetővé a bankok számára a kamatok és más díjak megváltoztatását. Az egyébként amúgy is erősen aszimmetrikus banki-ügyfél kapcsolatban ez még további erőfölényt biztosított a bankok számára. Így a fogyasztók (a háztartások) egyrészt ki voltak téve az árfolyammozgás miatti törlesztőrészlet emelkedésnek, másrészt a szerződési feltételek bankok részéről történt egyoldalú módosításának is. A kamatszint többszöri egyoldalú emelése ugyancsak jelentősen hozzájárult a hosszú távú jelzáloghitelek törlesztőrészleteinek emelkedéséhez.

2005-2006 körül az ügyfelek általában már 6-7 százaléknyi teljes hiteldíj-mutató (THM) felett vették fel a hiteleiket. Ez nagyjából 5%-os felárat tartalmazott banki oldalról a CHF referenciakamatához képest (CHF LIBOR). A már megkötött szerződések esetében a válság alatt a bankok egyoldalúan további 2%-kal, 8-9%-ra emelték a THM-et, jelentősen emelve ezáltal a havi törlesztőrészleteket.



7. ábra: A THM változása 2007-2013.



Forrás: MNB

A hazai devizahitelezés másik sajátossága az volt, hogy a bankok eltérő eladási, illetve vételi árfolyamot alkalmaztak a hitel folyósításakor, valamint a hitel törlesztésekor. Ez is a jelentős banki erőfölénnyel magyarázható. Így ugyanis a bankok a hitel adós általi törlesztésekor még egyfajta árfolyamnyereséget is realizáltak. Erre egészen 2010 végéig lehetőségük volt. 2010 őszén azonban az új Kormány ezt megtiltotta, kimondva, hogy kizárólag a középárfolyam alkalmazható.<sup>3</sup>

## 5. A problémakör felismerése, elindulás a megoldások felé

A döntéshozók először a 2008-as válság kirobbanását követően szembesültek azzal, hogy a devizahitelezés problematikája összekapcsolódik a gazdaság válságjelenségeivel, így elsősorban a munkanélküliség jelentős növekedésével, valamint az adósok élethelyzetében bekövetkező változásokkal (pl. munkahelyek elvesztésével). Mindez komoly hitelezési, illetve törlesztési kockázatot jelentett, amelyek egy része már realizálódott is. Az adósokat terhelő hiteltörlesztések összege - a már korábban említett okokból - folyamatosan nőtt, ezzel együtt nőtt a devizaárfolyamok közötti különbség, a bankok pedig emelték a kamatokat (felárat). Az adósok közül egyre többen képtelenek voltak az egyre emelkedő havi törlesztőrészeket fizetésére, mivel családi jövedelmük egyébként is jelentősen csökkent (2010-re a hazai munkanélküliségi ráta jóval 11% fölé emelkedett). A politika lényegileg ekkor szembesült közvetlenül a devizahitelezés évek alatt felgyülemlett hatalmas kockázat tömegével, valamint a családokat ért súlyos kihívásokkal, amelyek látványosan kezdték növelni a problémás hitelek, és még inkább a nem teljesítő hitelek arányát. A nem teljesítő hitelek a bankoknak, sőt az egész bankrendszernek gondot jelentenek, hiszen ezekre a nem teljesítő hitelekre külön céltartalékot kell képezniük, ez pedig jelentősen rontja nyereség szintjüket.

A problémák fokozatosan túl nőttek az egyszerű bankszakmai nehézségeken. Nem fizető

<sup>3</sup> Ezzel szemben Szerbiában kizárólag középárfolyamot lehetett alkalmazni a hitelnyújtásakor és a hitel visszafizetésekor is.

családok kerültek elég rövid idő alatt olyan helyzetbe, amikor már számolniuk kellett a jelzáloghitel miatti végrehajtással és akár a kilakoltatás veszélyével is. Minél több ilyen egyéni, családi probléma jelentkezett, annál nyilvánvalóbbá vált, hogy ez társadalmi feszültségekhez is vezet, amelyet valamilyen formában a hatóságoknak kezelniük szükséges.

2009-ben felismerték, hogy Magyarországon nincs olyan intézmény, illetve hatóság, amely jogszerűen felléphetne a pénzügyi fogyasztók védelmében, a devizahitelek teremtette fogyasztói kiszolgáltatottság kezelése érdekében. A Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyelete alapvetően a prudenciális felügyeletre, illetve a pénzpiaci folyamatok felügyelésére (piacfelügyelet) kapott a törvényhozástól mandátumot. A felügyeletet hagyományosan, egészen a válság kirombanásáig a pénzügyi rendszer és az intézmények stabilitásáért voltak felelősek. Kifejezett pénzügyi fogyasztóvédelmi jogköre Európában a felügyeleteknek ekkoriban jellemzően még nem volt. A válság vezetett oda, hogy a pénzügyi felügyeletet fogyasztóvédelmi szerepkört is szereztek. Erre Magyarországon az elsők között került sor Európában. 2009-ben sor került a Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyelete teljes átszervezésére, új törvényt fogadnak el, a korábbi vezetés távozik, egyszemélyes vezetés mellett pedig a felügyeletnek újra elnöke van és nem kollektív döntéshozó grémiuma. Ez a döntés önmagában is arra utal, hogy az akkori Bajnai kormány hallgatólagosan beismerte a korábbi Felügyeleti Tanács működésképtelenségét, alkalmatlanságát és tehetetlenségét a devizahitelezésben rejlő veszélyek időben történő felismerésében és kezelésében.

2010. január 1-jétől így a Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyelete fogyasztóvédelmi hatáskörrel is rendelkezett. Ez alapvetően fontos lépés volt ahhoz, hogy a hatósági oldalról megkezdődjék a devizahitelek jelentette szektor szintű probléma érdemi kezelése, a fogyasztók és a lakosság problémáinak enyhítése. Mindez elvezetett ahhoz, hogy az addigra kiépült rendszerszintű kockázat is valamilyen formában előbb vagy utóbb kezelésre kerüljön.

## 6. Az új Kormány intézkedései a devizahitelekkel összefüggő problémakör kezelése 2010-től

A 2010-ben megalakult második Orbán-kormány egyik első intézkedése volt a PSZÁF vezetésének lecserélése, külön pénzügyi fogyasztóvédelmi kérdésként felelős alelnök kinevezése mellett. A Felügyelet első stratégiai feladata volt a problémák felmérése és rövid, illetve hosszabb távú javaslatok elkészítése a helyzet enyhítése érdekében. Külön igazgatóság alakult a fogyasztóvédelmi ügyek kezelésére, feldolgozására, az addigra már tízezres nagyságrendet elérő egyéni beadványok megvizsgálására, és a megoldások keresésére. A fennálló jogi kereteket is ugyanígy meg kellett vizsgálni. Az egyik legfontosabb kérdés az volt, hogy az akkor hatályos jogi környezetbe hol szükséges fékeket beépíteni.

Az Orbán-kormány intézkedései között az első az volt, hogy azonnal *de facto* megtiltotta a lakossági devizaalapú jelzáloghitelvezést. *De jure* nem volt teljes a tiltás, hiszen azok a természetes személyek, akik rendszeres devizajövedelemmel rendelkeztek és havi jövedelmük legalább tizenötszöröse volt a havi törlesztőrészletnek, továbbra is jogosultak voltak devizahitelek felvételére. Ez természetesen olyan szigorú előfeltétel, hogy ily módon már csak nagyon kevés magánszemély juthatott volna devizahitelhez. Ezzel a törvényi rendelkezéssel

2010 nyarán lényegében véget ért az új devizahitelek folyósítása Magyarországon.

Teljes tiltásra azonban már csak azért sem kerülhetett sor, mert a magyar jogi szabályozás a fogyasztói hitelekéről szóló EU irányelvre épül.<sup>4</sup> Az új devizahitelek nyújtására vonatkozó tilalom magát a problémát természetesen még nem oldotta meg, de legalább lehetővé tette a hitelállomány további növekedésének a megállítását.

A Felügyelet javaslatára 2010-ben további jogalkotásra is került.<sup>5</sup> Az új törvény szerint a továbbiakban kizárólag középárfolyam volt alkalmazható a törlesztőrészletek kiszámításához. Ezen túlmenően az előtörlesztési díjat a jogszabály csökkentette, illetve e csökkentett szinten maximalizálta. Ha valaki végtörleszteni vagy nagyobb összeggel előtörleszteni tudta a hitelét, azt a törvény főszabályként ingyenessé tette. Fontos eleme volt a törvénynek az is, hogy a hitelintézeteket korlátozta az egyoldalú szerződésmódosításba. A törvény ezzel kapcsolatban kimondta, hogy a továbbiakban egyoldalúan a hitelintézet a hitelfelvevő számára hátrányosan a szerződést nem módosíthatja. Erre kizárólag a fogyasztó számára előnyös módon kerülhet sor. A nehéz élethelyzetbe került adósok mellett egy alkalommal kezdeményezhették a hitelszerződésük, legfeljebb öt évvel történő meghosszabbítását. Ezt a hiteltelző nem tagadhatta meg, a szerződésmódosítás pedig ingyenes volt.

A Kormány és az Országgyűlés ezt követően a devizahitelek problémájának mérséklésére további intézkedéseket fogadott el. 2011 őszén lehetővé tették a devizahitelek végtörlesztését, igen kedvező feltételek mellett. Néhány hónap alatt ezzel a lehetőséggel mintegy 170.000 adós élt. Az ennek következtében elengedett adósság mintegy 370 milliárd forintot tett ki, miközben összesen 1.355 milliárd forint hitelt fizettek vissza. A kedvezményt az jelentette, hogy a svájci frank alapú adósságot 180 forintos árfolyamon lehetett törleszteni, az akkori piaci, mintegy 250 forint körüli svájci frank árfolyam helyett. Az euro alapú hitelek esetén 250 HUF/EUR, japán jen esetében pedig 2 HUF/JPY kedvezményes árfolyamon lehetett a devizahitelt kiváltani. A bankok ebből származó veszteségük maximum 30%-át a bankadóból levonhatták. A visszafizetett hitelek átlagos összege a rögzített végtörlesztési árfolyamon 5,8 millió forint volt. Végtörlesztési igényét 2011. december 30-ig bárki jelezhetette. 2012. január 30-ig kellett igazolni a végtörlesztés fedezetének rendelkezésre állását és legkésőbb 2012. február 28-ig kellett megtörténnie a hitel kiegyenlítésének. Az intézkedés összességében sikeres volt, jelentősen csökkentette mind a deviza adósok, minden pedig a teljes devizahitel állomány nagyságát. Ennek ellenére csak egy lépés volt a problémakör kezelésében. 2011. szeptember 30-án 750.000 devizahiteles jelzálogadós volt, míg 2012. március 31-én már csak 560.000. A deviza-jelzáloghitelállomány 2011. szeptember 30-ai 5.600 milliárd forintról 4.245 milliárd forintra csökkent.

2011 szeptemberében került bevezetésre az árfolyam-ingadozás hatásának enyhítésére az ún. árfolyamgát. Az árfolyamgát célja az volt, hogy az árfolyam-ingadozások hatását átmenetileg tompítsa, ezért a deviza alapú jelzáloghitelek törlesztő árfolyama öt évre rögzítésre került. A rögzített árfolyam svájci frank alapú hitelnél 180 HUF/CHF, euro hitelnél 250

<sup>4</sup> A fogyasztói hitelmegállapodásokról szóló 2008/48/EK irányelv, amelyet a magyar jogba a fogyasztónak nyújtott hitelről szóló 2009. évi CLXII. törvény ültetett át.

<sup>5</sup> Lásd az egyes pénzügyi tárgyú törvényeknek a nehéz helyzetbe került lakáscélú hitelt felvevő fogyasztók megsegítése érdekében szükséges módosításáról szóló 2010. évi XCVI. törvényt (kihirdetve: 2010. október 28.)

HUF/EUR, japán jen alapú hitel esetén pedig 2,5 HUF/JPY volt. A belépő adósok tartozás-elengedésben is részesültek. Az árfolyamgátat választó ügyfelek elhalasztott tartozásának kamatrészét 50-50% arányban a bankok és az állami költségvetés vállalta át. Az árfolyamgátas ügyfelek mintegy 60 milliárd forint kamat megfizetése alól mentesültek. 2014 végéig mintegy 186.000 devizaadós kötött ilyen szerződést.

A jogi szabályozás szerint az árfolyamgát 5 éves nyugvó időszaka után, az árfolyamgát keretében – külön számlán nyilvántartva – felgyülemlett összeg törlesztőrészletbe való beszámításánál egy további, a fogyasztót védő korlát jelentkezett. Ennek alapján a törlesztőrészlet 15%-nál nagyobb mértékben nem növekedhetett meg. Ha ezt nagyságrendileg nézzük, akkor az átlagos törlesztőrészlet (kb. 56.000 Ft) 15%-a nem több, mint 8.400 Ft-ot jelentett havonta.

Mindezekon túlmenően a Kormány a legnehezebb helyzetbe került adósokat a 2015. szeptember 16-ig érvényben lévő rendkívüli kilakoltatási moratóriummal is védte, megakadályozva lakóingatlanuk árverezését és az adósok utcára kerülését.

További kormányzati intézkedés hatására a Nemzeti Eszközkezelő Zrt 2012-ben kezdte meg a működését. A Nemzeti Eszközkezelő a szociálisan leginkább rászorult hiteladósokon kívánt segíteni. Megvásárolta az állam javára a hiteladósok ingatlanát, de az adósok bérlőként változatlanul a lakóingatlanban maradhattak, a piacinál jóval alacsonyabb bérleti díj fizetése mellett. Emellett az adósok jelzáloghitel tartozásból fennmaradt hátralékát a hitelező bankok elengedték. A Nemzeti Eszközkezelő program a magyar állam és a bankok közös tehervállalásán alapult. Az állam a lakásvásárlásokhoz komoly költségvetési forrást biztosított, a bankok pedig – a program támogatása érdekében – az érintett hitelek jelentős részéről lemondtak. A bérleti díj mértékét kormányrendelet szabályozza kötelező jelleggel. A törvény visszavásárlási jogot is garantál: az adós lakását visszavásárolhatja, ha kedvezően megváltozik anyagi helyzete. A hiteladós otthonteremtési kamattámogatást igényelhet a lakása visszavásárlásához.

A programot eredetileg három évre tervezték, de később meghosszabbításra került: 2014 végéig 25.000 lakást vásárolt meg a Nemzeti Eszközkezelő. A meghosszabbított program keretében pedig 2018 végéig már 36.000 lakóingatlan kerülhetett ténylegesen az eszközkezelőhöz, így mintegy 150.000 embert érintett ez az állami segítségnyújtás. A Nemzeti Eszközkezelő Zrt. a Kormány felhatalmazása alapján 2018. május 31-ig több mint 42.000 ingatlan megvételére vonatkozó felajánlást fogadott be, a pénzügyi rendezés az adósokkal részben még 2018 végén is folyamatban volt.

## 7. A devizahitelek teljes kivezetése és a banki elszámolás

Az adósokat komolyabban is segítő, számos kormányzati intézkedés ellenére 2014-re már nyilvánvalóvá vált, hogy olyan átfogó megoldást kellett találni, amellyel végérvényesen és megnyugtatóan lehet rendezni a devizahitelek helyzetét. A megoldás egyben a bankrendszer számára is lehetőséget kellett, hogy teremtsen egy soha véget nem érő spirálból való kitörésre. A nem teljesítő hitelek egyre emelkedő száma ugyanis komolyan rontotta a bankok jövedelmezőségét és fékezte a hitelnyújtási képességüket. Ennek pedig a realgazdaság látta a kárát.

A megoldáshoz a rendkívül bonyolult jogi keretrendszert is tisztán kellett látni és tisztázni kellett, hogy milyen mozgástér áll rendelkezésre. A nagyszámú polgári jogi szerződés tör-

vényi megváltoztatása alkotmányossági kérdéseket is felvetett, másrészt pedig arra is figyelemmel kellett lenni, hogy a fogyasztói hitelek szabályozása európai uniós joganyagra épült.

A jogi komplikációkon túlmenően alapvető gazdaságpolitikai kérdések is felszínre kerültek. A devizahitelek forintosítását csak egy egészséges bankrendszer keretein belül, stabil makrogazdasági alapok, megfelelő egyensúlyi mutatók, valamint a hitelfelvételkorinál lényegesen alacsonyabb forint kamatkörnyezet mellett lehetett egyáltalán mérlegelni. Egy nem megfelelően időzített elszámolás és devizahitel kivezetés akár káros is lehetett volna a hiteladósokra nézve.

Ezért tényleges mérföldkövet jelentettek az Alkotmánybíróság 2013. február 28-i és 2014. március 24-i döntései. Az Alkotmánybíróság értelmezése alapján az Országgyűlés kivételesen a polgári jogi szerződések tartalmát is megváltoztathatja az adósok lakhatásának veszélyeztetettsége, illetve a hitelintézetek erőfölénnyel való visszaélése esetén. Másrészt az Európai Bíróság 2014. április 30-án úgy döntött (a vonatkozó uniós irányelv érintettsége miatt), hogy a magyar bíróság is vizsgálhatja a devizahitel-szerződések tisztességtelenségét. Ezt követően a Kúria 2014. június 16-i jogegységi határozatában már kimondta, hogy a sokak által több ezer perben felvetett kérdésre a jogi válasz az, hogy az árfolyamrés minden devizahitel-szerződésben tisztességtelen. A Kúria azt is megállapította, hogy a lakossági hitelek bankok általi egyoldalú szerződésmódosításai – az ellenkező bizonyításáig – nem felelnek meg a tisztességesség követelményeinek.

A probléma átfogó rendezésére a Kúria 2014. júniusi döntése adott jogi lehetőséget az Országgyűlés számára. A Kúria döntése sajátos helyzetet teremtett: több százezer hiteladós érezhette felbátorítva magát arra, hogy a jogegységi határozat alapján érdemes pert indítani a biztos siker tudatában. Ugyanakkor ilyen nagyszámú per teljes mértékben megbénította volna a hazai bírósági rendszert és a felperesek csak hosszú évek után kaphattak volna jogorvoslatot. Ezért született az a kormányzati döntés, hogy a kérdés törvényi szinten kezelendő és oldandó meg. Így tehát a Kúria jogegységi döntésén alapuló, 2014 júliusában elfogadott törvény kimondta az árfolyamrés alkalmazását előíró szerződéses kikötés semmisségét és vélelmet állított fel az egyoldalú szerződésmódosításra vonatkozó kikötések tisztességtelenségére.<sup>6</sup>

A bankoknak 2015 folyamán a törvény alapján el kellett számolniuk a tisztességtelen árfolyamrés és egyoldalú szerződésmódosítás miatti túlfizetések visszatérítéséről azokkal az ügyfelekkel, akik náluk deviza alapú hitelt vettek fel. Az elszámolás során a bankok 2,1 milliárd forintot küldtek ki és a visszafizetett, jóváírt összeg megközelítette a 750 milliárd forintot. Ez a háztartások számára jelentős tehercsökkenést eredményezett. A törlesztési összeg jelentősen csökkent, de csökkent a fennálló tőketartozásuk is és így átlagosan 25%-kal a havonta fizetendő törlesztőrészletük is mérséklődött.

Az ügyfelek törlesztési kötelezettségét az is tovább csökkentette, hogy 2015. február 1-jétől az elszámolással érintett valamennyi hitelszerződésnél vissza kellett állítani a tisztességes kamatokat, amelyek jellemzően megegyeztek a szerződés megkötésekor alkalmazott kamatokkal.

<sup>6</sup> A Kúriának a pénzügyi intézmények fogyasztói kölcsönszerződéseire vonatkozó jogegységi határozatával kapcsolatos egyes kérdések rendezéséről szóló 2014. évi XXXVIII. törvény.

## 8. A jelzáloghitelek forintosítása

Az elszámolás, a törvény által elért tőketartozás csökkenés, valamint a törlesztőrészletek mérséklődése csak akkor volt a lakosság számára hosszabb távon is megőrizhető, ha az új helyzetben a még fennálló árfolyamkockázatot is sikerül elhárítani. Ezt szolgálta a hitelek forintosítását célzó törvény.<sup>7</sup> A 2015. február 1-jén hatályba lépett törvény mind a lakáscélú, mind pedig a szabad felhasználású jelzáloghitelek forintra váltását biztosította. Közel 500.000 adós hitelet váltották át forintra a bankok. Fontos volt, hogy az átváltásra piaci árfolyamon kerüljön sor, a Kúria döntésének megfelelően.

Előzetes becslések szerint is mintegy 9 milliárd eurónak megfelelő devizát kellett forintra váltani. Felmerült a kérdés, hogy hogyan oldható meg, hogy ilyen nagy összeg átváltása a piacokon ne okozzon súlyos zavarokat, illetve, hogy az árfolyam is stabil maradjon? A spekuláció elkerülése érdekében 2014. november 7-én kerültek rögzítésre az átváltás során alkalmazandó árfolyamok: 256,47 HUF/CHF (a Kúria 2014. június 16-ai döntése óta eltelt időszak átlaga), 309,97 HUF/EUR és 2,163 HUF/JPY (a 2014. november 7-ei hivatalos MNB árfolyam). Az MNB a kereskedelmi bankokkal kötött megállapodás alapján saját tartalékai terhére biztosította a szükséges devizát több, mint 8 milliárd Eurót a konverzió szakszerű és a piaci zavarokat kizáró lebonyolításához.

A forintosítás további jelentős terhektől óvta meg a lakosságot. Az átváltás a 2014 novemberében rögzített árfolyamon történt, 2015 elején azonban a HUF/CHF árfolyam már lényegesen magasabb volt, mert a svájci nemzeti bank 2015. január második felében az addig rögzített CHF-EUR árfolyam plafont (1,20 CHF/EUR) váratlanul elengedte.

A jelzáloghitelek forintosításának kedvező hatásai már rövidtávon is érzékelhetők voltak: a forintosítás „előszobájaként” szolgáló december végi árfolyamrögzítésnek köszönhetően a forint 2015. január közepi, svájci frankkal szembeni drasztikus gyengülése már nem súlyosbította a jelzáloghitel-adósok törlesztési terheit és a bankok kockázati kitettségét sem. Így a lakossági hitelekhez kapcsolódó, korábban jelentkező jelentős nemzetgazdasági kockázatok nem realizálódhattak.

Nem volt ilyen kedvező helyzetben Horvátország és Lengyelország. Mindkét országban a devizában, főként svájci frankban történő eladósodás szintén nagy nehézségeket okozott, a devizahitelek helyzetének rendezése azonban nem volt olyan előrehaladott állapotban, mint hazánkban. Lengyelországban több mint 15%-kal, Horvátországban pedig közel 10%-kal kellett többet visszafizetniük a svájci frank hiteleknek, mint egy évvel ezelőtt. Magyarországon is mintegy 450 milliárd forint tartozásemelkedést okozott volna a lakosságnak, ha nem történik meg a forintosítás. Ez átlagosan több mint 10%-kal magasabb törlesztőrészletet jelentett volna.

<sup>7</sup> Az egyes fogyasztói kölcsönszerződések devizanemének módosulásával és a kamatszabályokkal kapcsolatos kérdések rendezéséről szóló 2014. évi LXXVII. törvény



## 9. Az egyéb fogyasztási hitelek forintosítása

A jelzáloghiteleken kívüli egyéb lakossági devizahitelek továbbra is árfolyamkockázatot hordoztak. A svájci frank 2015. januári felértékelődése a deviza alapú fogyasztási hittel rendelkező adósok terheit megemelte. A deviza jelzáloghitelek forintosítása után ezért a Kormány megoldást keresett a fennmaradt gépjármű és személyi hitelek forintosítására is. Bár az érintett hitelek állománya (305 milliárd forint) lényegesen alacsonyabb volt, mint a jelzáloghitelek állománya, a 240.000-et meghaladó szerződésszámra tekintettel azonban a háztartások jelentős részét érintette.

Az Országgyűlés 2015. szeptember 22-én elfogadta a deviza alapú autó- és fogyasztási hitelek forintosítását szabályozó törvényt, amely mintegy 200 ezer szerződést érintett.<sup>8</sup> A jelzáloghiteleknél 2014. novemberében alkalmazott árfolyam, valamint a 2015. augusztusi árfolyam közötti különbség okozta többlet terhet fele-fele arányban (15-15 milliárd forint) a bankok és az állam átvállalta az ügyfelektől.

Az intézkedés mintegy 10–11 %-os törlesztőrészlet csökkenést jelentett. Az adósok azonban megszabadultak az árfolyam-ingadozástól és a kiszámíthatatlan havi törlesztőrészletektől.

Ezeknek a kormányzati intézkedéseknek köszönhetően 2016-ra a lakossági devizahitelek gyakorlatilag kivezetésre kerültek Magyarországon. Ezt tükrözik a számok is, hiszen amíg 2009-ben 71% volt a devizahitelek aránya a teljes lakossági hitelállományban, addig 2016 elejére ez kevesebb, mint 1%-ra csökkent.

A kormány által elrendelt forintosítás Európában szinte egyedülálló módon tudta kezelni a devizakezelés összetett problémáját. A követett lépések összhangban álltak az európai joggal, az alkotmányos rendelkezésekkel, piaci zavarokat sem okozott a hitelek forintosítása és végsősoron a hitelfelvevők érdekei érvényesültek. Biztos vagyok abban, hogy a devizahitelezés tanulságai hosszú időre korlátot szabnak a felelőtlen és szükségtelen banki hitelezésnek, de a szabályozó és felügyelő szervezetek is különös figyelemmel figyelnek arra, hogy ilyen helyzet ne ismétlődhessen meg Magyarországon.

## IRODALOMJEGYZÉK

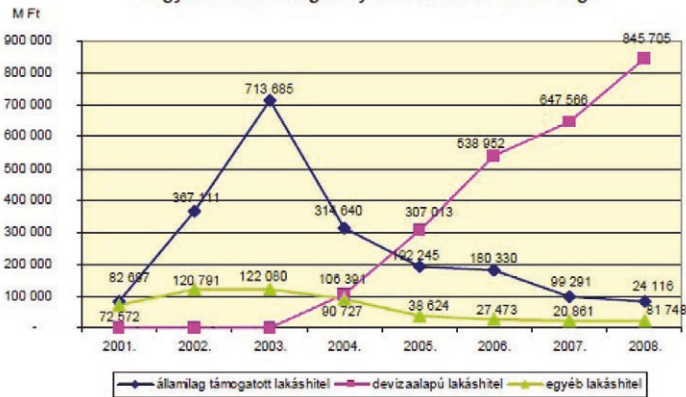
1. Piotr J. Szpunar - Adam Glogowski: *Lending in foreign currencies as a systemic risk* Macroprudential Commentaries, ESRB, Issue: No:4, December 2012. ECB, Frankfurt
2. Ch. Beer - S. Ongena - M.Peter: *Borrowing in Foreign Currency: Austrian Households as Carry Traders*, Österreichische Nationalbank, 2009, Vienna
3. Balog Ádám-Nagy Márton: *A bankok erőfőlénye a devizahiteles problémában* (MNB honlap)
4. Balogh László: *A banki hitelezés dinamikája Magyarországon*. Előadás Világgazdaság-konferencia - 2010. december 2.
5. Balogh László: *A devizahitelezéssel összefüggő kérdések felügyeleti szempontokból*. Előadás, Pécsi Pénzügyi Napok, 2011.

<sup>8</sup> Az egyes fogyasztói kölcsönszerződésekből eredő követelések forintra átváltásával kapcsolatos kérdések rendezéséről szóló 2015. évi CXIV. törvény

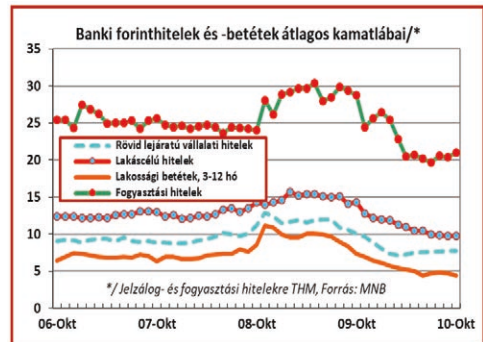
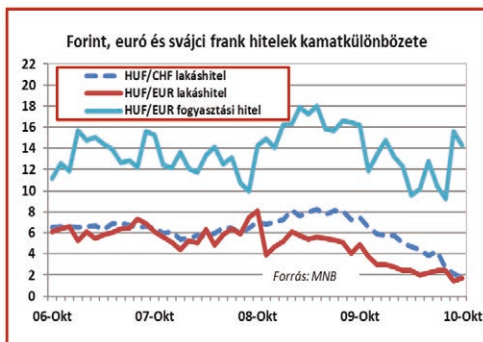
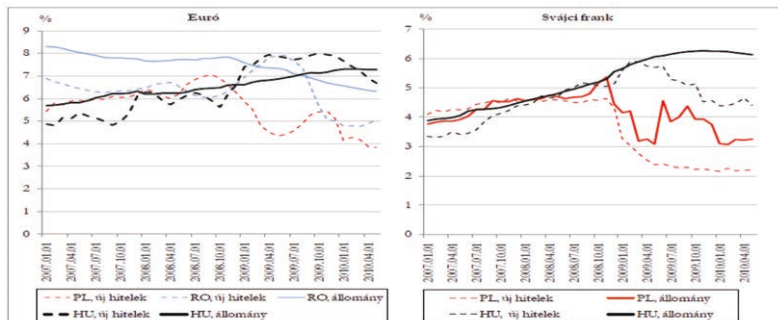
# MELLÉKLET

## Háttér táblák

Tárgyidőszakban engedélyezett lakáshitelek összege



A lakáscélú deviza-jelzáloghitelek átlagos kamatainak alakulása új szerződésekre és a fennálló állományra, Lengyelországban, Magyarországon és Romániában (forrás: MNB)



Kamatok alakulása





Becsei András  
*alelnök*  
*Magyar Bankszövetség*

**IT'S ALL ABOUT TIMING –  
A DEVIZAHITELEK FORINTOSÍTÁSÁRÓL ÉS  
ANNAK IDŐZÍTÉSÉRŐL**



A Kormány és a Magyar Bankszövetség 2014. november 9-én írta alá a deviza alapú lakossági jelzáloghitelek forintosításáról szóló megállapodást. Ezt követően az Országgyűlés 2014. november 25-én elfogadta az egyes fogyasztói kölcsönszerződések devizanemének módosulásával és a kamatszabályokkal kapcsolatos kérdések rendezéséről szóló 2014. évi LXXVII. törvényt (az úgynevezett forintosítási törvényt). A forintosítási törvény alapján a deviza alapú kölcsönszerződések forintra váltását az érintett pénzügyi intézményeknek 2015. március 31-ig kellett megvalósítaniuk, a havi törlesztőrészlet meghatározásakor azonban már 2015. január 1-jétől a törvényben rögzített árfolyamot (EUR: 308,97 HUF, CHF: 256,47 HUF, JPY: 2,163 HUF) kellett alkalmazni.

Jelen áttekintés célja a devizahitelek forintosításának megvalósításához szükséges szabályozói lépések értékelése, egyrészt a forintosítás időzítésének és módszerének vizsgálatával, másrészt régiós tanulságok figyelembevételével.

## 1. A forintosítás időzítése

A deviza alapú hitelek forintra váltásával kapcsolatos jogalkotói beavatkozás értékelésekor célszerű megvizsgálni, hogy melyek voltak, és mikor jelentek meg azok a jogi és gazdasági feltételek, amelyek nélkül az intézkedés sikeres végrehajtása nem lett volna elképzelhető.

### 1. 1. A jogi környezettel kapcsolatos feltételek

- A Kúria 6/2013-as és 2/2014. számú Polgári jogegységi határozatai egyértelmű iránymutatást tartalmaztak az árfolyamrész és az egyoldalú szerződésmódosítás minősítése kapcsán. Ez fontos hivatkozási alapul szolgált a forintosításhoz vezető jogalkotáshoz.
- A 2/2014-es PJE határozat által kijelölt utat követve született meg a Kúriának a pénzügyi intézmények fogyasztói kölcsönszerződéseire vonatkozó jogegységi határozatával kapcsolatos egyes kérdések rendezéséről szóló 2014. évi XXXVIII. törvény, majd a Kúriának a pénzügyi intézmények fogyasztói kölcsönszerződéseire vonatkozó jogegységi határozatával kapcsolatos egyes kérdések rendezéséről szóló 2014. évi XXXVIII. törvényben rögzített elszámolás szabályairól és egyes egyéb rendelkezésekről szóló 2014. évi XL. törvény.
- A fentiek mellett a Kúria 6/2013-as PJE határozata azt is egyértelműen rögzítette, hogy a deviza alapú szerződésekkel a kedvezőbb kamatmérték ellenében az adósnál jelentkező árfolyamkockázat miatt a konstrukció nem ütközik jogszabályba, nem ütközik nyilvánvalóan a jó erkölcsbe, nem uzsorás szerződés, nem irányul lehetetlen szolgáltatásra és nem színlelt szerződés. Ezt a 2/2014-es PJE határozat is megerősítette, kimondva, hogy deviza alapú fogyasztói kölcsönszerződés azon rendelkezése, amely szerint az árfolyamkockázatot – a kedvezőbb kamatmérték ellenében – korlátozás nélkül a fogyasztó viseli, a főszolgáltatás körébe tartozó szerződéses rendelkezés, amelynek a tisztességtelensége főszabályként nem vizsgálható. A Kúria árfolyamkockázattal kapcsolatos döntései már a forintosítási törvény megalkotása előtt egyértelműsítették, hogy a forintosításnak piaci árfolyamon kell történnie.

### 1. 2. A gazdasági környezettel kapcsolatos feltételek

- 2014 végére alakult ki a devizaalapú jelzáloghitelek állományának (9 Mrd EUR), a jegybanki devizatartalék mértékének (35-37 Mrd EUR) és a rövid külső adósságnak (21 Mrd

EUR) olyan kombinációja, amely lehetővé tette, hogy az MNB biztosítsa a forintosításhoz szükséges devizamennyiséget. A korábbi években ennél magasabb devizahitel állomány (a csúcs 19 Mrd EUR volt), illetve rövid külső adósság (2010-2012-ben 35-38 Mrd EUR) párosult hasonló szintű devizatartalékkal (2010-től kezdődően 35 +/- 4 Mrd EUR).

- A kezdeményezés sikere szempontjából fontos volt, hogy az ügyfelek számára ne jelent- sen törlesztőrészlet emelkedést a forintosítás. Célszerű volt, hogy a forint hiteldíj ne ha- ladja meg a forintosítás előtti deviza hiteldíjat. A kamatcsökkentési ciklus eredményeként a 2012 nyarán érvényben lévő 7%-os alapkamat 2014 őszére 2,1%-ra csökkent, amit szoro- san követett a 3 havi BUBOR csökkenése. A 2,1%-ra csökkenő BUBOR-nak köszönhetően a forint és a svájci frank forrásköltségek közötti különbség jelentősen mérséklődött, így az 2014. évi XL. törvény alapján sorra kerülő elszámolásokkal együttjáró leírásokat követő- en a bankoknak nem kellett további jelentős veszteséggel szembesülniük.

Négy év távlatából értékelve a forintosítás időzítése, illetve a jogi és gazdasági környezet egyaránt optimálisnak volt tekinthető, a 2014-es év végére egyszerre kristályosodtak ki az intézkedések sike- res végrehajtásához szükséges komponensek. Az időzítést vizsgálva indokolt külön kiemelni, hogy a hitelek 2015. január 1-jétől alkalmazott, közgazdasági értelemben vett forintosítása megvédte az ügyfeleket és a bankszektor a 2015-ös árfolyamsokk nehezen belátható negatív következményeitől.

## 2. A forintosítás értékelése, hatása az ügyfelekre, a bankszektorra és a nemzetgazdaságra

A deviza alapú hitelek forintra váltását a gazdasági élet szereplői a jegybank és a kormány- zat egyik legsikeresebb intézkedéseként értékelik, melynél az alapkoncepció és a megvalósi- tás is megfelelő volt. A forintosítás előnyeit egyaránt élvezik az ügyfelek az alacsonyabb ter- hek, a bankszektor a hitelkockázat mérséklődése és a pénzügyi stabilitás erősödése, illetve a nemzetgazdaság a sérülékenység csökkenése révén.<sup>1</sup>

### 2. 1. Az MNB deviza-eladási programja megakadályozta a további forintgyengülést

A Magyar Nemzeti Bank (MNB) felismerte, hogy ekkora volumen (~9 Mrd EUR) esetén nem lehet piaci tranzakciók keretében megszerezni a szükséges devizát, mert az súlyos kö- vetkezményekkel járhat a forint árfolyamára nézve. A jegybank munkatársainak tanulmá- nya<sup>2</sup> szerint 2008-as analógiák alapján egy 30%-os forintgyengülés elképzelhető lett volna.

A fentiekre tekintettel a jegybank devizatartaléka terhére koordinált tendereken keresz- tül 9 Mrd EUR devizát adott a bankoknak 2014 negyedik negyedévében, illetve 2015. janu- árban. Ebből a keretből mintegy 8 Mrd EUR kapcsolódott a konverzióhoz (a bankok a net-

<sup>1</sup> A forintosítás hatásairól ld. KOVÁCS Levente: *Pénzügyi szektor a bizalmatlanság árnyékában*. In: Kovács Le- vente – Sipos József (szerk.): *Ciklusváltó évek, párhuzamos életrajzok. Arcképek a magyar pénzügyi szektor- ból, 2014-2016*. Magyar Bankszövetség, Budapest, 2017. 16.

<sup>2</sup> KOLOZSI Pál Péter - BANAI Ádám - VONNÁK Balázs: *A lakossági deviza-jelzáloghitelek kivezetése: időzítés és keretrendszer*. Hitelintézeti Szemle, 2015. 3. sz. 60-87.

tó pozíciót igyekeztek fedezni, amely a 9 Mrd EUR bruttó követelésösszeg és 1 Mrd EUR értékvesztés eredőjeként adódott), míg 1 Mrd EUR az elszámolás miatti tőkecsökkenésre jutó rész. Az EUR/CHF árfolyamkockázat fedezéséről a bankoknak kellett gondoskodniuk, ez azonban a nagyságrendekkel mélyebb EUR/CHF piac miatt nem okozott problémát.

Az MNB tekintettel volt arra, hogy az egyes piaci szereplők különböző módszerekkel biztosították a zárt árfolyampozíciót. Néhány bank a mérlegén belül devizabetéteket tartott, míg más hitelintézetek mérlegen kívül swapokkal fedezték a devizakövetelésüket. Az első csoportnak feltételes, a rövid adósság csökkentéséhez kötött eszközt biztosított a jegybank (601 milliárd forint összegben), míg a swapügylettel rendelkezők összesen 2.216 milliárd forint összegű hosszabb futamidejű, feltétel nélküli instrumentumot kaptak.

## **2. 2. A 2014 végi forintosítás megvédte az adósokat a 2015. januári árfolyamsokktól, a csökkenő BUBOR-pálya pedig tovább növelte az ügyfélelőnyt**

- 2015. január 15-én a svájci jegybank eltörölte az 1,2-es EUR/CHF árfolyamküszöböt. Ennek hatására a svájci frank jelentősen felértékelődött, így a forintosításnál alkalmazott 256,47 CHF/HUF árfolyammal szemben 2015. január 18-án a 320-as értéket is meghaladta a CHF/HUF árfolyam. Bár a svájci frank árfolyama azóta némileg gyengült, de a konverzió óta a CHF/HUF árfolyam nem járt a forintosításhoz használt 256,47-es érték alatt, és a jelen áttekintés írásakor aktuális ~285 CHF/HUF árfolyam is 11%-kal magasabb a forintosításánál.
- 2015 elején egy átlagos, elszámolás után 6,5 millió forint összegű CHF jelzáloghitel ügylet elszámolás és forintosítás utáni törlesztőrésze 62.000 Ft volt. A svájci frank erősödése miatt, forintosítás hiányában az átlagos ügyfél 73.000 Ft, azaz közel 20%-kal magasabb törlesztőrészlettel szembesült volna. A 3 havi BUBOR a forintosításkori 2,1%-os értékével szemben 2018 folyamán 2-30 bázispont között mozgott. Ennek hatására az átlagos ügyfél 62.000 forintos törlesztőrésze 56.000 forintra csökkent (-10%). Ezzel szemben forintosítás hiányában az átlagos ügyfél jelenleg változatlan hiteldíj (7,1%) és 285 CHF/HUF árfolyamon törlesztené a hitelét, ami 71.000 Ft havi terhet jelentene számára. Az átlagos adós 2015 eleje és 2018 októbere között a forintosításnak köszönhetően 580.000 forinttal kevesebbet fizetett be, ráadásul aktuális tőketartozása is 770.000 forinttal kevesebb, mint amennyi a forintosítás nélküli alternatív törlesztési pálya mellett lenne. A közel négy év alatt elért ügyfélelőny tehát 1,35 millió forint a 6,5 milliós példaügylet esetében (forintosításkori tőketartozás 20,8%-a). A teljes forintra átváltott állományra a becsült eddigi ügyfélelőny mintegy 450 milliárd forint, a hitelek teljes futamideje alatt várható megtakarítás pedig 770 milliárd forintra tehető, amennyiben a jelenlegi árfolyam és kamatadatokat használjuk előremutatón. A becsült forward árfolyam- és kamatpálya esetén az ügyfelek teljes megtakarítása 1.000 milliárd forintra rúghat.

### *Régiós tanulságok*

A hazai folyamat értékeléséhez megfelelő perspektívát jelent, amennyiben a környező országok devizahitelezéssel kapcsolatos tapasztalatait is megvizsgáljuk.

A közép-kelet-európai (CEE) régió EU-s tagállamait vizsgálva megállapítható, hogy a devizahitelezés különböző mértékű problémát jelentett a tagállamok számára, ezáltal országonként eltérő válaszreakció vált szükségessé.

- Szlovákia (2008) és Szlovénia (2007) már a válság előtt is az eurozóna tagjai voltak, míg Bulgária rögzítette az euróval szemben a leva árfolyamát. A mérsékelt eurós kamatszintnek is köszönhetően ezekben az országokban nem történt deviza alapú hitelezés.
- Csehországban a devizahiteleket tipikusan vállalatok vették igénybe, az alacsony cseh kamatok mellett a háztartások cseh koronában adósodtak el. Így lakossági deviza alapú hitelezésről érdemben itt sem beszélhetünk.
- Romániában és Horvátországban magas volt ugyan a lakossági deviza eladósodottság, azonban a svájci frank ügyletek ennek csak egy kis részét tették ki, a lakosság tipikusan eurós hiteleket vett föl.
- A két legsúlyosabb helyzetben lévő ország ebben a tekintetben Magyarország és Lengyelország volt, esetükben a magas lakossági devizás eladósodottság magas CHF-aránnyal párosult.

A devizahiteles problémával érintett négy CEE EU-tagállam mindegyikében igyekeztek mérsékelni a devizahitelesek, különösen a CHF-adósok terheit, azonban kétségkívül a magyar megoldás volt a legsikeresebb és legjobban időzített.

- Horvátországban 2015. szeptemberében, azaz nyolc hónappal az EUR/CHF árfolyamkűszöb eltörlése után döntöttek arról, hogy a hiteleket a felvételtkor EUR/CHF árfolyamon váltják át. Ez az intézkedés egy kormányváltás miatt azonban megghiúsult.
- Lengyelországban 2016. augusztusában gyakorlatilag az árfolyamrés semmisségéről döntöttek, illetve önkéntes konverziós programot hirdettek meg. Ez azonban nem hozott sikert, azóta is a politika meghatározó eleme a lengyel CHF-hiteles probléma. Voltak olyan javaslatok, amelyek a felvételtkor árfolyamhoz képesti veszteség 50-90%-át a bankokra terhelték volna. Közel 40 Mrd EUR-ra rúg a lengyel lakossági deviza hitelállomány, ennek jelentős része svájci frank alapú. Míg 2008 közepén 1 svájci frank csupán 2 zlotyit ért, addig a CHF/PLN árfolyam 2015 januárjában 4,5-re ugrott, majd 4 körüli értéken stabilizálódott. Jelen összefoglaló írásakor 3,8 CHF/PLN volt a piaci árfolyam.
- Romániában 2016. októberében fogadta el a parlament a svájci frank ügyletek konverzióját a felvételtkor árfolyamon. A CHF hitelek alacsony részaránya miatt ennek banki terhe szektorszinten 0,5 Mrd EUR-ra becsülhető. Míg 2008-ban 2,1 volt a CHF/RON árfolyam, addig a 2015. januári csúcson 4,5-re rúgott, majd a következő években 4-4,2 között stabilizálódott.

A fentiek alapján látható, hogy egyedül Magyarországon született intézkedés a 2015. januári árfolyamsokk előtt a probléma rendezésére. A hasonló helyzetben lévő Lengyelország pedig azóta sem adott átfogó választ a kérdésre.

dr. Berlinger Edina  
*tanszékvezető egyetemi tanár*  
*Budapesti Corvinus Egyetem*  
*Gazdálkodástudományi Kar*  
*Befektetések és Vállalati Pénzügy Tanszék*

## **A VÁLTOZTATHATÓ ÉS A VÁLTOZÓ KAMATOK VESZÉLYEI**





Egy konkrét lakossági devizahitel-szerződés elemzésén keresztül részletesen vizsgálom azt a Magyarországon elterjedt hitelkonstrukciót, ami megengedte, hogy a bankok egyoldalúan változtassák a hitelkamatot a futamidő során. Bemutatom a 2009-ben megszületett banki etikai kódexet, majd a kamatok utólagos elszámolására, jóváírására és a kamatalgoritmus szabályozására irányuló későbbi kormányzati intézkedéseket és azok hatását. Végül kitérek arra, hogy a változó kamatozású hitelek milyen veszélyeket hordoznak magukban a legutóbbi jelzáloghitelpiaci tendenciák fényében.

## 1. Bevezető

A magyarországi devizahitelezés történetét már sokan és sokféleképpen feldolgozták. Valószínű azonban, hogy még nagyon sokáig fogunk arról gondolkodni és vitatkozni, hogy hogyan alakult ki, mi motiválta a szereplőket, hogyan értékelhetjük a kormányzati beavatkozásokat, milyen megoldásokra lett volna szükség akkor, vagy mit tehetünk most annak érdekében, hogy a negatív hatásokat mérsékeljük és megakadályozzuk hasonló társadalmi krízishelyzetek kialakulását.

A tanulmány második részében egy konkrét lakossági jelzáloghitelszerződés kapcsán - esettanulmány jelleggel - mutatom be az egyoldalúan változtatható kamatozású, devizaalapú hitelkonstrukcióból adódó konfliktusokat, szabályozási kihívásokat és megoldásokat.

A harmadik részben az elmúlt nyolc év során lassan kibontakozó, de egyre erősebb, új lakáspiaci trend kapcsán elemzem a forintban denominált, és immár változó kamatozású hitelkonstrukcióban rejlő veszélyeket és a szabályozói környezet alakulását.

Az utolsó részben röviden levonom a tanulságokat.

## 2. Változtatható kamatok

### 2. 1. Hitelszerződés

Egy magyar házaspár 2009. novemberében svájci frank alapú jelzáloghitelt vett föl lakásépítés céljára az AXA Banktól 25 év futamidőre. Az ügyleti kamatot a hitelszerződésben az alábbiak szerint határozták meg:

*„Az Adós az igénybe vett Kölcsön összege után a folyósítás napját követően a futamidő alatt a Bank mindenkor hatályos Hirdetményében meghatározott, a Bank által kamatperiódusonként egyoldalúan változtatható mértékű, ügyleti kamatot köteles fizetni, melynek induló mértéke 3,45%, azaz három egész negyvenöt századszázalék. Az éves ügyleti kamatlába futamidő alatt 1 (egy) éves kamatperiódusonként változó.”*

A sztenderd nemzetközi pénzügyi tankönyvek szerint egy hitel kamatlába lehet fix vagy változó (lebegő), esetleg fordítottan lebegő.<sup>1</sup> Az egyoldalúan változtatható mértékű kamat azonban nem része a pénzügyi kánonnak. Ennek a konstrukciónak a tömeges elterjedése a devizahitelezés során magyar specialitás, egyfajta hungaricum volt.

<sup>1</sup> BREALEY – MYERS, 2005, 765., illetve BODIE – KANE – MARCUS, 2005, 485., 491., 493.

A vizsgált szerződésben nem csak a kamatláb, de a nem jelentéktelen nagyságú kezelési költségek is egyoldalúan változtathatók voltak:

*„Az Adós az igénybe vett Kölcsön összege után a folyósítás időpontjától havonta a Bank által egyoldalúan változtatható mértékű kezelési költséget köteles fizetni, melynek induló mértéke évi 1,9%, azaz egy egész kilenc tized százalék.”*

A hitelszerződésben felsorolták, hogy a kamat-, díj- és költségelemekre mely „ok-okozati feltételek megváltozása” hathat, például: az állampapírok és jelzáloglevelek hozama; tőke- és pénzpiaci kamatlábak; jegybanki alapkamat; bankközi hitelkamatok; a hitelező forrásköltsége; Magyarország politikai-gazdasági helyzetét tükröző országkockázat; a bank hitelezési és működési kockázati költségei, különös tekintettel a lakossági kölcsönök kockázatára; az ügyfél hitelképességének csökkenése, adósminősítési besorolásának, fizetőképességének romlása; munkanélküliségi ráta; a biztosíték értéke; kötelező tartalékolási szabályok; a bank működési költségei; irodabérleti díjak, marketing költségek, bruttó átlagkeresetek a pénzügyi szférában, postai és távköltségi díjak, jogszabályok, fogyasztói árindex, adó stb.

Látjuk tehát, hogy számos olyan kockázati elem szerepel a felsorolásban, ami közvetlenül nem kapcsolódik az adott hitelhez, de még a bank már meglévő jelzáloghitel-portfóliójához sem (pl. marketing költségek, fogyasztói árindex). A felsorolt tényezők csak hivatkozási alapok, közelebbről nem is meghatározottak (pl. több ezer pénzügyi piaci kamatláb létezik) és a súlyozásuk is teljesen önkényes, hiszen mindig lehet találni kedvező és kedvezőtlen trendeket is. A felsorolt tényezők jelentős része nem is kockázat, hanem inkább bizonytalanság, azaz nem számszerűsíthető, nem árazható és nem fedezhető. Ráadásul nagymértékben a bank üzleti-stratégiai-vállalkozási döntéseivel függenek össze (pl. országkockázat, a bank működési költségeinek emelkedése). Nincs semmiféle algoritmus, ami megadná a pontos kapcsolatukat a kamatlábbal és a kezelési költségekkel. Ebből következik az is, a körülmények kedvező alakulása esetén semmi nem kényszeríti a bankot arra, hogy csökkentse a hitel kamatát és egyéb költségeit.

Ebben a konstrukcióban tehát a hiteladós teljes mértékben kiszolgáltatott, hiszen semmi nem korlátozza a hitelnyújtót a kamat- és díjmelésben. Joggal merül fel a kérdés, hogy a fogyasztóvédelem hogyan engedhette az ilyen szerződések elterjedését, illetve, hogy az ügyfelek miért írták alá.

## 2. 2. Banki Magatartási Kódex

2009. őszén a Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyelete (PSZÁF), a Magyar Bankszövetség és a Gazdasági Versenyhivatal közösen kidolgozta az ún. banki Magatartási Kódexet (MK, 2010). A Magatartási Kódex célja az volt, hogy szabályozza a bankok hitelezési gyakorlatát különösen a szerződésmódosítás (például kamatemelés), a bank tájékoztatási feladatai (például a szóbeli tájékoztatás) és a banki eljárási rend (például, hogy mi a teendő, ha az ügyfél nem fizet) tekintetében. A Magatartási Kódex a transzparencia, a szabályelvűség és a szimmetria jegyében fogalmazta meg azokat a szakmai sztenderdeket, amelyek teljesítését a csatlakozó bankok önként vállalhatták a hatályos jogszabályok betartásán felül.

A kódex tehát egy „puha” szabályozási eszköz, hasonlóan a szabályozói ajánlásokhoz és felügyeleti ráhatásokhoz, melyeknek a pénzügyek területén is jelentős szerepük van.<sup>2</sup> A törvé-

<sup>2</sup> DÖMÖTÖR – MISKÓ, 2016

nyek és a szabályok betartása mellett ugyanis szükség lehet szakmai irányelvekre és önkorlátozásra, hiszen a valóság nagyon komplex és a törvényhozó sem gondolhat mindenre. Tirole szerint a részvényesi érték maximalizálásától akkor érdemes elmozdulni a társadalmilag felelős vállalatirányítás felé, amikor a jogrendszer nem működik megfelelően és/vagy nehézségekbe ütközik a szerződések kikényszerítése. Megjegyzi azonban azt is, hogy a részvényesi érték maximalizálásába sok esetben tökéletesen beleilleszkednek a hosszú távú társadalmi célok.<sup>3</sup>

Az MK 2010 szerint a kamatok egyoldalú módosítása továbbra is megengedett maradt, de a bankoknak az ún. Árazási Elvekben kellett rögzíteniük annak szabályait. Az Árazási Elveket az üzleti titokra való hivatkozással nem kellett nyilvánossá tenni, elég volt a PSZÁF rendelkezésére bocsátani. Fontos előrelépés volt, hogy nyilvánosságra kellett hozni az ún. ok-listát. Ezek az okok nem terjeszkedhettek túl az MK 2010 által felsoroltakon, amelyek kizárólag a jogi és szabályozói környezet megváltozását, a pénzüpiaci és makrokörnyezeti változásokat és az ügyfél kockázati megítélésének módosulását foglalták magukban. De a bankok azt is vállalták, hogy *„a kockázati megítélés megváltozása alapján nem érvényesítenek kamatemelést azon ügyfeleknél, akik szerződési kötelezettségeiket folyamatosan teljesítették, a hitel futamideje alatt nem estek fizetési késedelembe”* (MK, 2010, 1.3.). Az ügyfélportfólió romlását ennek alapján a továbbiakban nem lehetett a jól fizető hiteladósokra terhelni.

A fent bemutatott szerződésben szereplő kockázati faktorok nagy része tehát nem volt MK-kompatibilis. A Magatartási Kódex emellett azt is előírta, hogy ha kedvező változás áll be a forrásköltségben vagy az árfolyamban, akkor a törlesztő részletnek csökkennie kell, valamint azt is, hogy a díjak maximum csak az inflációnak megfelelően emelkedhetnek, illetve, hogy előtörleszteni is kedvezőbb feltételek mellett lehet.

2009 novemberében, a fenti hitelszerződés aláírásakor már lehetett tudni, hogy a bankok többsége csatlakozott a Magatartási Kódexhez (Budapest Bank, CIB Bank, Citibank, Erste Hungary Bank, FHB Jelzálogbank, K&H Bank, Magyar Fejlesztési bank, MKB Bank, Magyar Takarékszövetkezeti Bank, OTP Bank, Raiffeisen Bank, Unicredit Bank, Volksbank). Ezek a bankok lefedték a lakossági hitelállomány több, mint 90%-át. Néhány bank, köztük épp az AXA, azonban teljes mértékben elutasította a kezdeményezést.

Szekeres Tibor, az AXA-csoport magyarországi országigazgatója szerint *„főösleges terheket ró a kódex a hitelnyújtókra, miközben a piac most is kellően szabályozott, és a hatályos jogszabályok mellett nincs szükség újabb szabályra. Az AXA mindig tisztességesen járt el az ügyfelekkel...Az állam a felelős a globális válságtól részben független magyar válságért, és nem a hitelnyújtók ... a kódex pótcselekvés az állam részéről.”* Szekeres jogi lépéseket is kilátásba helyezett, ha az AXA-t feketelistára teszik a kódex be nem tartása miatt.<sup>4</sup>

A kormány és a szakmai szervezetek ezzel szemben egybehangzóan pozitívan értékelték a Magatartási Kódexet.<sup>5</sup> Bajnai Gordon miniszterelnök úgy fogalmazott, hogy *„Jogos fogyasztói igényekre, ügyfélpanaszokra válaszul született meg a dokumentum. A kódex védelmet ad az ügyfeleknek a bankok természetesen létrejövő, egyoldalú erőfölényével szemben, kiszámítható, kiegyensúlyozott viszonyt teremt az ügyfél és a hitelező között.”* Patai Mihály, a Magyar Bankszövetség alelnöke szerint *„a kódex*

<sup>3</sup> TIROLE, 2006, 56–62.

<sup>4</sup> portfolio.hu, 2009

<sup>5</sup> fogyasztok.hu, 2009

be fog kerülni a történelembe, s fordulópontot jelent a magyar bankrendszer életében.” Farkas Ádám, a Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyeletének (PSZF) elnöke bízott abban, hogy így helyreáll „az a bizalom, amely az utóbbi időben kicsit megingott a hitelezők, azaz a bankok és az ügyfelek között”.<sup>6</sup>

A korabeli sajtó alapján érzékelhető, hogy a csatlakozó bankok számára nem volt teljesen örömteli és önkéntes a megállapodás, inkább a külső nyomásnak engedtek. Erre utal az is, hogy 2009 őszén Felcsuti Péter, a Bankszövetség elnöke lemondott tisztségéről, közvetlenül azután, hogy a megegyezést sikerült tető alá hozni. Indoklásként azt nyilatkozta, hogy *„a bankszakma egyes stratégiai kérdéseiben képviselt álláspontom jelentősen eltért a Bankszövetség néhány meghatározó tagjának véleményétől”*.<sup>7</sup>

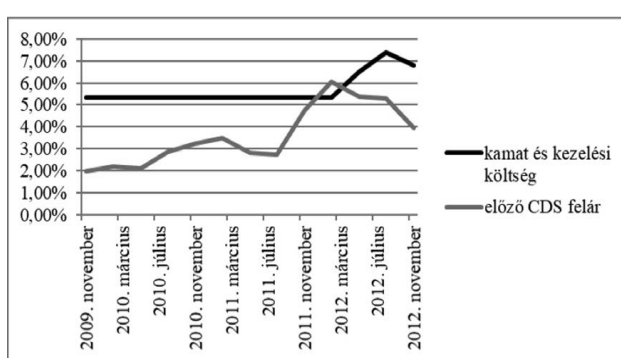
A játékelméletből jól ismert fogolydilemma<sup>8</sup> egy olyan helyzetre utal, amikor racionális szereplők a saját érdeküket követve nem működnek együtt, és így végül mindannyian rosszabb eredményre jutnak, mint kooperáció esetén. A fogolydilemma számos gazdasági helyzetben tetten érhető (pl. természeti erőforrások kizsigerelése, kereskedelmi háború, Brexit stb.) és többnyire csak külső beavatkozással lehet kibillenteni a játékosokat a számukra is kedvezőtlen patthelyzetből. A kooperációt például azzal lehet előmozdítani, ha valamilyen módon „megbüntetik” azokat, akik nem hajlandók az együttműködésre. A Magatartási Kódex esetén az egyik „büntetés” az volt, hogy kilátásba helyezték, hogy 2010 januárjától nyilvánosságra hozzák a nem csatlakozó bankok nevét.

A bankok ekkor még nem sejtették, hogy a jövőben a Magatartási Kódexben foglalt korlátozásoknál sokkal jelentősebb és sokkal költségesebb kormányzati intézkedésekkel kell szembesülniük a lakossági jelzáloghitelezés kapcsán.

## 2. 3. Kamatemelések

Az 1. ábra mutatja, hogy a vizsgált esetben a bank több, mint két évig nem emelte a kamatot és a kezelési költséget ( $3,45\% + 1,9\% = 5,35\%$ ), 2012 nyarán azonban már elkezdte beárzni a megnövekedett országkockázatot.

1. ábra: Kamatok és kezelési költségek alakulása egy CHF alapú hitelügylet esetében



Forrás: MNB, 2015.

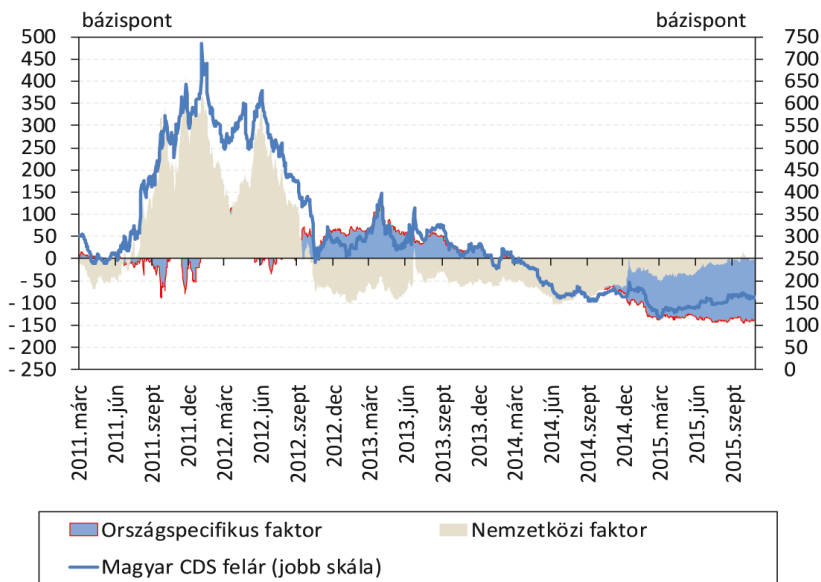
<sup>6</sup> fogyasztok.hu, 2009

<sup>7</sup> origo.hu, 2009

<sup>8</sup> Lásd pl. MÉRŐ, 2007

2011 és 2012 nyara között tetőzött a devizában denominált államkötvények kockázatát jellemző CDS-felár (a csúcsponton meghaladta a 7%-ot is), ami az országhoz tartozó proxy-jának tekinthető, és ami közvetlen összefüggésbe hozható a bankok finanszírozási költségeivel. A 2. ábra bemutatja a CDS-felár országspecifikus és nemzetközi tényezőkre való felbontását.

2. ábra: A magyar CDS felár változásának dekomponálása



Forrás: MNB, 2015. november, 9. ábra

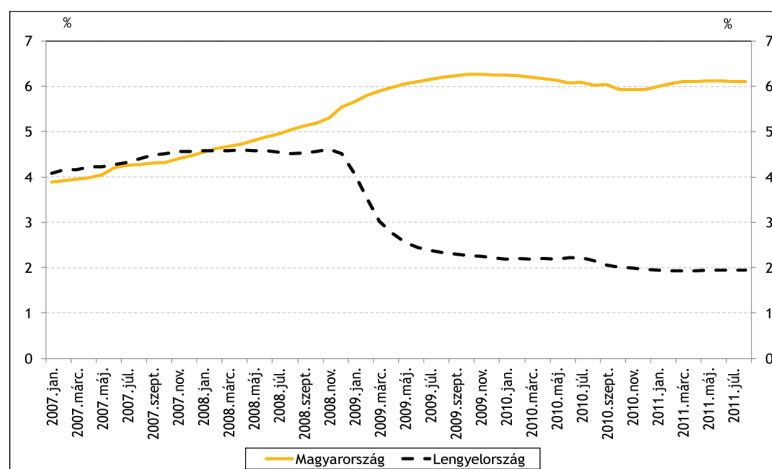
A 2. ábra alapján megállapíthatjuk, hogy a vizsgált időszakban az országhoz tartozó kockázat növekedésében a nemzetközi tényezőknek jóval nagyobb szerepük volt, mint az országspecifikus hatásoknak. Mindenesetre az AXA bank a CDS felár növekedésére hivatkozva emelte a hitel költségeit, figyelmen kívül hagyva, hogy ebben az időszakban a svájci frank kamata és a CHF árfolyam valamelyest még csökkent is. Ez azt jelenti, hogy ha a kamatok és a díjak a CHF árfolyamhoz és referenciakamatlához lettek volna kötve, akkor a hitelköltségek nemhogy nem emelkedtek, de még csökkentek is volna.

A 3. ábrán látható, hogy a bankok korábban is emelték a CHF hitelek kamatát, a legnagyobb mértékű emelés 2009 elejére esik, utána sokáig stagnálás volt jellemző. Összességében tehát sokkal kedvezőtlenebbül alakult Magyarországon a svájci frank alapú hitelek átlagos kamatlába a hiteladósok számára, mint Lengyelországban, ahol a változó kamatokat explicit algoritmussal ( $\text{CHF LIBOR} + \text{fix marzs}$ ) határozták meg, így a CHF árfolyamemelkedést kompenzálta a CHF kamatok csökkenése.<sup>9</sup> Hudecz részletesen áttekinti a lengyel, román és magyar devizahitelezés gyakorlatát.<sup>10</sup>

<sup>9</sup> KIRÁLY – SIMONOVITS, 2017

<sup>10</sup> HUDECZ, 2012

3. ábra: A CHF hitelállomány átlagos kamatának alakulása itthon és Lengyelországban



Forrás: Király, Banai, 2011.

A magyarországi bankok tehát a közvetlen piaci kockázatokon felül a tágan értelmezett üzleti kockázataikat is áthárították az ügyfelekre, beleértve az olyan nemzetközi hatásokat is, mint a kockázati étvágy globális csökkenése. Tovább árnyalja a képet, hogy számos, a bankok számára nagyon kedvezőtlen kormányzati intézkedésre került sor a 2009-2012 időszakban: 2010 második felében vezették be a banki különadót; 2011 végén volt a kedvezményes végtörlesztés, illetve 2012 nyarán fogadták el a pénzügyi tranzakciós illetékről szóló törvényt. A kedvezményes végtörlesztés nettó 260 milliárd forintba került a bankoknak,<sup>11</sup> míg a banki különadó éves szinten kb. 144 milliárd, a tranzakciós illeték pedig kb. 260 milliárd forint további kiadást jelentett (a 2013-as év adatai).<sup>12</sup> Ezek a jelentős többletkiadások, valószínűleg szintén hozzájárultak ahhoz, hogy az esettanulmányban szereplő AXA Bank 2012. nyarán a kamatemelés mellett döntött.

Schepp és Szabó megjegyzi, hogy a bankok csak tompítva érvényesítették a kamatokban a költségeik növekedését, és szerintük a bankok erőfölénye inkább az induló árazásban mutatkozott meg.<sup>13</sup> Radnai azonban modellszámításokkal megmutatta, hogy a bankok a saját jól felfogott érdekükben jobban tették volna, ha ebben a helyzetben nem növelik, hanem inkább csökkentik a kamatokat és egyéb költségelemeket, mivel a törlesztőrészek emelkedése miatt a nemfizetési ráták is azonnal növekedésnek indultak, ami azután mintegy „bumerángthatásként” jelentősen rombolta a nyereségüket.<sup>14</sup>

Balás és szerzőtársai a magyarországi lakossági hitelezést vizsgálva arra jutottak, hogy a nemfizetést a törlesztés/jövedelem mutató (PTI, payment-to-income) magyarázza a legerősebben.<sup>15</sup> A bankok átlagosan 2% ponttal emelték meg a lakossági deviza jelzáloghitelek kamata-

<sup>11</sup> KIRÁLY – SIMONOVITS, 2017

<sup>12</sup> BARCEL, 2015

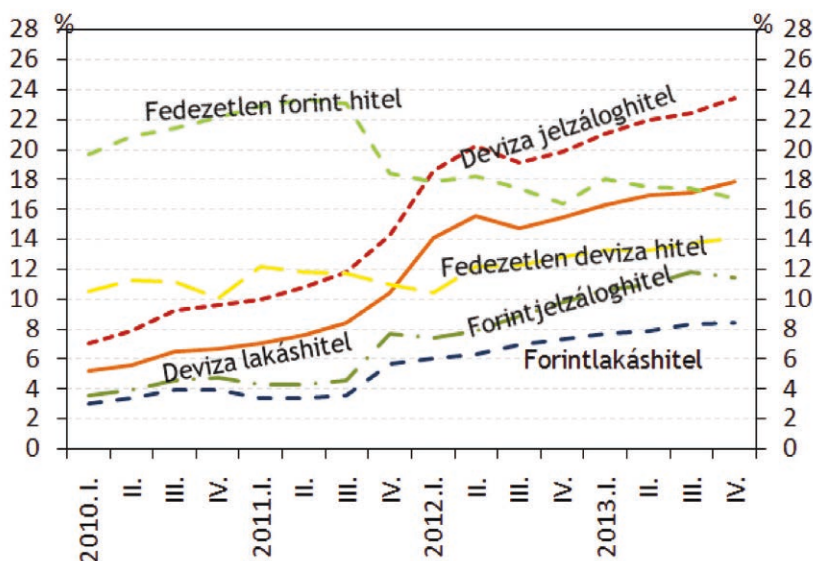
<sup>13</sup> SCHEPP – SZABÓ, 2015

<sup>14</sup> RADNAI, 2015

<sup>15</sup> BALÁS – BANAI – HOSSZÚ, 2015

it, ami egy 20 éves hitel esetében önmagában kb. 16,8%-os törlesztőrészlet-emelkedést okozott. Emellett a CHF árfolyam is kb. 55%-kal nőtt, így összességében a törlesztőrészletek akár 70-80%-kal is megemelkedhettek (az átlagos emelkedés 50-60% volt). Ehhez hozzáadódott, hogy a válság hatására nőtt a munkanélküliség, csökkentek a bérek és csökkentek az ingatlanárak. Mindezen tényezők hatására a lakossági deviza-jelzáloghitelekben fokozatosan 22% fölé kúszott a több mint 90 napos hátralékban lévő nemteljesítő hitelek aránya (NPL, non-performing loans), ami súlyos, rendszerszintű társadalmi problémává nőtt ki magát (lásd 4. ábra).

4. ábra: A háztartási NPL arány termékenként



Forrás: MNB, 2014. május, 58. ábra

A 4. ábra a devizahitelek kockázatosságát és így az árfolyamkockázatot hangsúlyozza, pedig a kedvezőtlen kimenetekhez az egyoldalú kamatemelések is jócskán hozzáadódtak. Nehéz megállapítani, hogy a devizahiteles rémdrámában végül is pontosan mekkora szerepet játszottak a kamatemelések, de az valószínű, hogy jóval nagyobb, mint ahogy az a közbeszédben általában megjelenik.<sup>16</sup>

## 2. 4. Kamatok szabályozása

2012. április elejétől lépett hatályba az átlátható árazásról szóló új törvény<sup>17</sup>, miszerint a lakossági jelzáloghitelkezésben az új hitelek esetében a bank nem számíthat fel a kamaton felül más, rendszeresen fizetendő kamatszerű díjat vagy költséget. Nem kínálhat átmenetileg kedvezményes kamatot, illetve – ami témánk szempontjából a legfontosabb – a kamatláb

<sup>16</sup> KIRÁLY - SIMONOVITS, 2017

<sup>17</sup> 2011. évi CXLVIII. törvény



csak fix vagy referenciakamatlábbhoz kötött lehet. A fix konstrukció esetén a kamatperiódus (3, 5 vagy 10 év) végén a banknak ugyan továbbra is jogában állt egyoldalúan módosítani a kamatlábat, de az ügyfél is jogosulttá vált felmondani a szerződést és díjmentesen előtörleszteni. Ez a rendelkezés védi a hiteladóst, hiszen, ha túl drágává válik a hitel, akkor lehetősége van azt könnyen és gyorsan más banknál refinanszírozni. Ha pedig a hitelkamatot a referenciakamatlábbhoz kötötték, akkor a referenciakamatláb fölötti kamatfelárnak (szpred) a 2012-es szabályozás értelmében a futamidő alatt mindvégig fixnek kellett maradnia (feltéve, hogy az ügyfél nem esik jelentős fizetési késedelembe).

2015-től azonban már a kamatfelár is változhat tekintettel arra, hogy szélsőséges piaci körülmények között a kockázati prémiumok jelentősen megnövekedhetnek (2014. LXXVIII. törvény). A bank a hitel kamatát és kamatfelárát a futamidő alatt legfeljebb 5 alkalommal és legfeljebb a kamatváltoztatási mutató, illetve a kamatfelár-változtatási mutató mértékéig módosíthatja. A Magyar Nemzeti Bank (MNB) meghatározta mindkét mutató többféle verzióját is és ezek aktuális értékét folyamatosan közzéteszi. Forinthitelek esetén a referenciakamatláb változtatásának az Államadósság Kezelő Központ (ÁKK) referenciakötvények kamata vagy a másodlagos piaci hozama, illetve a Budapest Interest Rate Swap jegyzések (BIRS) lehet az alapja. Mindkét esetben van továbbá olyan verzió is, amikor a fiskális terheket is beépítik egy előre meghatározott algoritmus szerint.

Jelentős fordulatot hozott a változtatható kamatok megítélésében az ún. Jogegységi törvény.<sup>18</sup> Ez kimondta, hogy az egyoldalú szerződésmódosítás szerződéses kitétele nem felel meg az egyértelmű és érthető megfogalmazás, a tételes meghatározás, az objektivitás, a ténylegesség és arányosság, az átláthatóság, a felmondhatóság és a szimmetria elvének, ezért semmis.<sup>19</sup> Ez teremtetten meg a devizahitelek elszámolásának elvi alapját, melynek azután az Elszámolási törvény<sup>20</sup> határozta meg a keretrendszerét. Az elszámolás az ún. egyoldalú kamatemelések és az ún. árfolyamrés visszafizetésére (pontosabban a tartozások csökkentésére) irányult, de csak azon hiteladósok esetében, akik nem voltak hátralékban. Ez az intézkedés a végtörlesztésnél is nagyobb, kb. 900 milliárdos veszteséget jelentett a bankrendszernek és végleg lezárta az egyoldalúan változtatható kamatok korszakát.

## 2. 5. Devizahitelek alkonya

A devizahitel-portfólió romlása és a kapcsolódó kormányzati intézkedések (banki különadó, végtörlesztés, árfolyamgát, tranzakciós illeték, kamatok és árfolyamrés elszámolása) következtében a bankszektor jelentős veszteséget könyvelhetett el 2010 és 2015 között. Az 1. táblázat mutatja a teljes bankrendszer és külön az AXA Bank adózott jövedelmét 2010 és 2017 között, feltüntetve a fontosabb kormányzati intézkedéseket.

<sup>18</sup> 2014. évi XXXVIII. törvény

<sup>19</sup> Lásd részletesebben: BODZÁSI, 2015

<sup>20</sup> 2014. évi XL. törvény

1. táblázat: A magyar bankrendszer és az AXA Bank adózott jövedelme 2010-2017, Mrd forint

Év	Bankrendszer egésze	AXA Bank	Kormányzati intézkedések	Intézkedések becsült költsége a bankok számára*
2010	0	-9	különadó bevezetése	évi 144
2011	-289	-37	végtörlesztés	egyszeri 260
2012	-174	-16	árfolyamgát és tranzakciós illeték bevezetése	évi 80 + 260
2013	31	6		
2014	-541	-38	kamatok és árfolyamrés elszámolása	egyszeri 900
2015	-29	-12	forintosítás	évi 100
2016	442	11		
2017	629	n.a.		

\* Az éves költségeket a bevezetés utáni első teljes év adatai alapján határoztam meg.

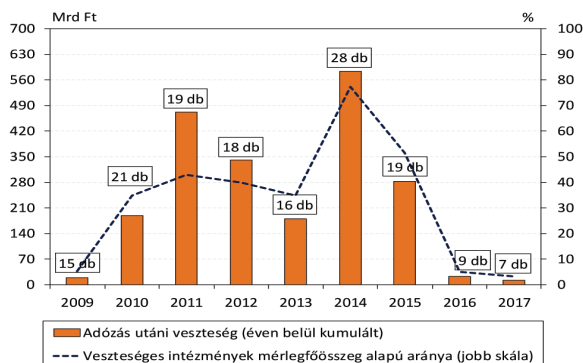
Forrás: MNB, 2018, e-beszamolo.im.gov.hu

Az 1. táblázatból jól látszik, hogy a devizahitelek végtörlesztésének és különösen a kamatok és az árfolyamrés elszámolásának volt a legnagyobb hatása a bankok eredményességére, ami az AXA Bank adatain is meglatzik.

Az ún. Forintosítási törvény<sup>21</sup> értelmében 2015. február 1. hatállyal forintosították a devizahiteleket (256,5 CHF és 308,97 EUR árfolyam mellett). A forintosított hitelek kamatát a 3 hónapos BUBOR-hoz kötötték. A kamatfelár megegyezik az eredeti kamatfelárral, de minimum 2% és lakáshitelek esetében nem lehet több, mint 5,5%. A forintosítás a kamatbevételek csökkenésén keresztül éves szinten kb. 100 milliárd forint további bevételkiesést jelentett a bankoknak.

A 2016. évtől kezdve azonban a bankok hitelezési tevékenysége és a nyereségsége is új lendületet vett (lásd 5. ábra). Ez nem kismértékben a kibontakozó ingatlanpiaci fellendülésnek és az újabb, immár forintban denominált lakossági hitelfelvételi hullámnak köszönhető.

5. ábra: A negatív adózás utáni eredménnyel rendelkező bankok és fióktelepek adózás utáni vesztesége Magyarországon



Forrás: MNB 2018, 45. ábra

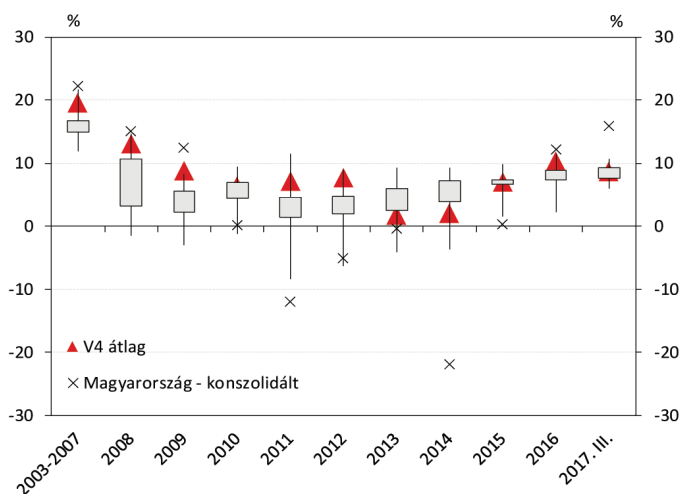
<sup>21</sup> 2014. évi LXXVII. törvény

2016 elején az AXA Bank Europe SA eladta magyarországi üzletágát az OTP Banknak és kivonult az országból. Az AXA Bank magyarországi fióktelepe 2011 óta nem helyezett ki új hiteleket, mégis a jelzáloghitel-portfóliója jelentős méretű volt: a tranzakció eredményeképpen az OTP jelzáloghitel-állománya közel 20%-kal nőtt.

Az események arra utalnak, hogy az AXA francia anyabankját rendkívül érzékenyen érintették a magyarországi veszteségek és 2016 elején egyáltalán nem láttak esélyt a kilábalásra. „A magyarországi egység részesedése az AXA Bank Europe SA 2015. december 31-i mérlegében az eszközöknél 633 millió eurót, a kötelezettségeknél pedig 662 millió eurót képviselt. Az AXA Bank Europe SA éves beszámolójában a magyarországi érdekeltségtől való megszabadulást egy évekkel ezelőtt kezdődött stratégia részének nevezi. Ennek célja, hogy a bank kizárólag a belga tevékenységekre összpontosítsa tevékenységét.”<sup>22</sup>

A 6. ábrán látható, hogy a magyar bankrendszer az EU bankrendszeréhez képest jóval ciklusérzékenyebb: konjunktúrában az európai átlagnál sokkal nyereségesebb, recesszióban azonban sokkal veszteségesebb. Utólag könnyű okosnak lenni, de úgy tűnik, hogy az AXA Bank a lehető legrosszabbul időzítette magyarországi piacra lépését (2009), majd a kivonulását is (2016).

6. ábra: Az EU bankrendszerének adózás utáni ROE mutatója



Megjegyzés: Az eloszlás az EU bankrendszereinek 40-60, illetve 20-80 percentilisét mutatja.

Forrás: MNB 2018a, 9. ábra

Számos tanulmány foglalkozik a kormányzati intézkedések kritikai elemzésével és a vélemények nagyon eltérőek.<sup>23</sup> Baksay és Palotai például úgy fogalmaznak, hogy „2010-re a kormányzat első lépésben de facto betiltotta a lakossági deviza alapú jelzáloghitelezést, és olyan intézkedéseket hozott, amelyek segítettek elkerülni a szociális katasztrófát. Moratóriumot hir-

<sup>22</sup> www.mno.hu, 2016

<sup>23</sup> BETHLENDI, 2011; KORNAI, 2013; BERLINGER-WALTER, 2013, 2014, 2015; KOLOZSI és szerzőtársai, 2015; BAKSAY-PALOTAI, 2017

detett a kilakoltatásra, a végtörlesztéssel csökkentette a lakosság devizakitettséget, és bevezette az árfolyamgát intézményét.”<sup>24</sup>

Véleményem szerint a szociális katasztrófát sajnos csak részben sikerült elkerülni. Ezt mutatja a Habitation for Humanity civil szervezet 2018. évi Lakhatási Jelentése is: „Jelenleg nagyjából 1,4 millió háztartásnak (a háztartások harmadának) van valamilyen hitele, a háztartások legalább 13%-ának pedig 60 napon túli közműhátaléka, miközben 750.000 végrehajtási ügy van folyamatban az éves GDP 7%-ának az értékében. Ezeknek a tényeknek az ismeretében már érthető, hogy miért jut minden napra nagyjából tucatnyi kilakoltatás, és hogy miért nem mondható megoldottnak a (deviza) hitelválság.”<sup>25</sup>

A devizahitelek kedvezményes végtörlesztése rendkívül káros volt, mert óriási költségek árán pont azokon segített, akiknek arra nem volt szükségük, miközben az igazán rászorulóknak juttatott támogatás sokkal kisebb nagyságrendű volt. (Megérne egy külön elemzést, hogy miért nem jutottak be többen a Nemzeti Eszközkezelő programjába. Úgy gondolom, hogy ebben szerepet játszott az állami költségvetési korlát mellett a bonyolult adminisztráció is.) A végtörlesztés rombolta a jogi és intézményi rendszert azzal, hogy felülírta a létező magánszerződéseket:

„Am jogállamban a végrehajtó és a törvényhozó hatalmi ágak nem kényszeríthetik rá, retroaktív jogszabályokkal a szerződő feleket, hogy saját jobb belátásuk ellenére módosítsák a szerződést. Márpedig a kormány ismételten éppen ezt tette, főképpen a bankszektor rovására.”<sup>26</sup>

Az intézkedés emellett növelte az erkölcsi kockázatot is, hiszen a tehetősebb rétegek várhatóan a jövőben is nagyobb kockázatot vállalnak majd abban a tudatban, hogy úgylis megmentik őket.<sup>27</sup> Az is a végtörlesztés ellen szól, hogy a hiteladósok tudatosan vállalták az árfolyamkockázatot az alacsonyabb kamatláb fejében, hiszen lett volna lehetőségük forintban is eladósodni, és mindvégig élvezték a kamatkülönbözet előnyét.

A kamatok utólagos elszámolásával teljesen egyetértek mind jogi, mind közgazdasági szempontból, mert az egyoldalúan változtatható kamatkonstrukciót pénzügyi, kockázatkezelési és fogyasztóvédelmi szempontból egyaránt rendkívül aggályosnak tartom, és a szerződések a megkötéskor érvényes fogyasztóvédelmi szabályozásnak sem feleltek meg. Az árfolyamrés esetében azonban úgy gondolom, hogy szakmai szempontból nem helyes, hogy végül a közép-árfolyamon kellett elszámolni, realisabb lett volna megengedni valamekkora minimális piaci árfolyamkülönbözetet, hiszen az MNB középárfolyamon senki nem tud kereskedni.

A forintosítást jól időzítették és hajtották végre, bár már jóval előbb megjelent az erre vonatkozó javaslat.<sup>28</sup> Jelentősen csökkent a rendszerkockázat, közben a bankrendszer is túljutott a válságon, újra beindult a hitelezés szinte minden szegmensben. A 7. ábrán lehet látni a lakossági devizahitelek fel- és leépülését, ami a csúcspontján, 2010-ben elérte a GDP 10%-át.

<sup>24</sup> BAKSAY-PALOTAI, 2017, 713.

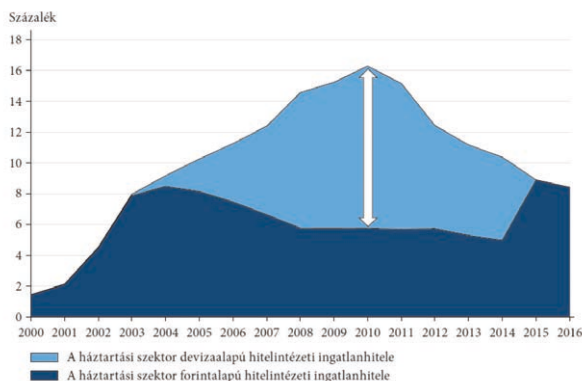
<sup>25</sup> Habitation for Humanity, 2018, 1.

<sup>26</sup> KORNAI, 2013, 29. oldal

<sup>27</sup> A puha költségvetési korlát tünetegyütteséről lásd KORNAI, 2003, 2013.

<sup>28</sup> SURÁNYI, 2011

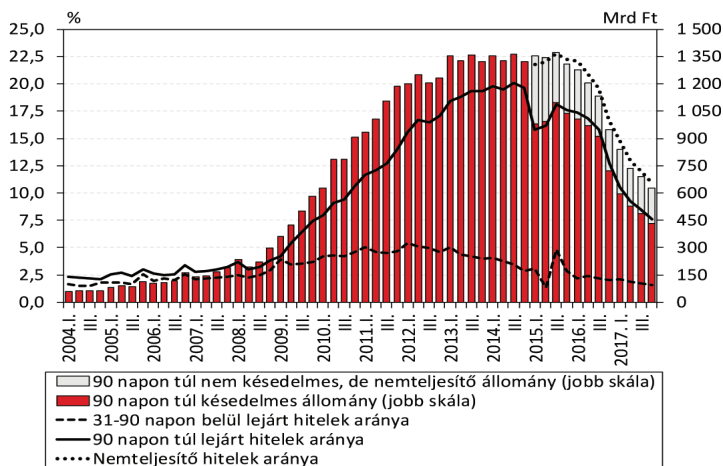
7. ábra: A háztartási szektor deviza- és forintHITELEI a GDP százalékában



Forrás: Baksay-Palotay 2017, 11. ábra

Hasonló alakzatot mutat a nemteljesítő hitelek részaránya és volumene is a 8. ábrán.

8. ábra: A hitelintézetek nemteljesítő háztartási hitelállományának aránya szerződésenként



Forrás: MNB 2018a, 35. ábra

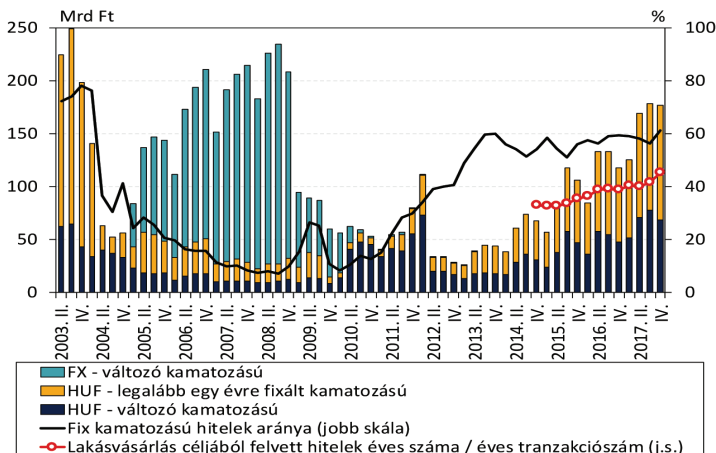
2015 óta látványosan csökkentek a 90 napon túli késedelemben lévő háztartási hitelek (8. ábra, sötétszürke oszlopok, jobb oldali skála). Ez azonban főként annak köszönhető, hogy a bankok a nemteljesítő hitelek jelentős részét eladták követeléskezelő és behajtó cégeknek, így a problémás hitelek ugyan kikerültek a banki mérlegekből, de a társadalmi és gazdasági probléma nem szűnt meg. Továbbra is úgy gondolom, hogy valódi és tartós megoldást egy, speciálisan a nemfizető hiteladósokra tervezett, jövedelemarányos beszedési rendszer kialakítása jelentene, amelyhez a hiteladósok és a bankok (behajtó cégek) önkéntesen csatlakozhatnak.<sup>29</sup>

<sup>29</sup> Javaslataink részleteit lásd itt: BERLINGER-WALTER, 2013, 2014, 2015

### 3. Változó kamatok

Az elmúlt nyolc évben egy újabb, bár egyelőre szerényebb mértékű lakáscélú lakossági hitelezési hullám bontakozott ki Magyarországon, melynek során a forintbitelek vették át a devizahitelek szerepét (lásd 9. ábra).

9. ábra: Új lakáscélú hitelszerződések volumene kamatozás és denomináció szerint



Forrás: MNB 2018b, 33. ábra

A forintbitelek azonban jelentősen különböznek a tekintetben, hogy a kamatok mennyi időre rögzítettek. Tegyük fel, hogy jelenleg valaki 20 millió forint értékű lakáshitelt szeretne felvenni 20 év futamidőre. A 2. táblázat mutatja, hogy különböző kamatperiódusok mellett mekkora a legalacsonyabb THM (teljes hiteldíj-mutató), ami a bankracio.hu keresőprogrammal elérhető.

2. táblázat: Jelzáloghitel-ajánlatok (20 év, 20 MFT, 2018.10.13.)

Kamat-periódus (év)	Legalacsonyabb THM	Havi törlesztés (HUF)	Hitel- kamat	Állam-kötvény referencia-hozam	Becsült kamat-felár
1	2,64%	107 013	2,57%	0,38%	2,19%
3	3,89%	118 994	3,79%	1,89%	1,9%
5	3,55%	115 814	3,45%	3,33%	0,12%
10	4,06%	121 317	3,98%	3,92%	0,06%
20	5,26%	132 988	5,09%	4,39%	0,7%

Forrás: [www.bankracio.hu](http://www.bankracio.hu), [www.akk.hu](http://www.akk.hu)

Azt látjuk a 2. táblázatból, hogy a THM nagyon függ attól, hogy a hitelfelvevő milyen kamatperiódust választ, azaz, hogy mennyi időre fixálja a hitel kamatát. Az 1 éves (2,64%) és a 20 éves (5,26%) kamatrögzítés közötti THM differencia jelenleg 2,62%, ami havonta 132.988-107.013=25.975 forint különbséget jelent a törlesztőrészletben. A hitelkamatok némileg alacsonyabbak, mint a THM, mert utóbbi tartalmazza a különféle egyszeri díjak hatását is. Az ál-

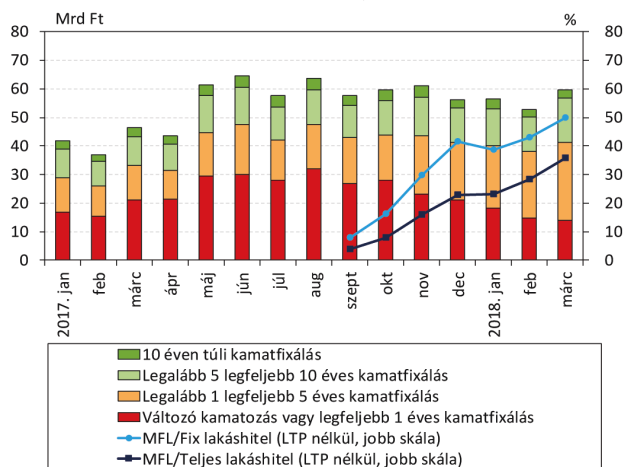
lammkötvény referenciahozamok az 1, 3, 5, 10 és 15 éves államkötvények hozamait (belső megtérülési rátáit) mutatják, ez tekinthető a megfelelő időszakhoz tartozó kockázatmentes hozamnak. A becsült kamatfelár a hitelkamat és az államkötvény referenciahozamok különbsége (a szerződésekben valószínűleg nem pontosan ezek a kamatfelárak szerepelnek, mert nem feltétlenül ezekkel a referenciahozamokkal számolnak, de az eltérés nem lehet túl nagy). Feltűnő, hogy a kamatfelár az 1 és 3 éves kamatperiódusok esetén a legmagasabb, ami arra utal, hogy a bankok a hosszabb rögzítés irányába igyekeznek terelni az ügyfeleket.

Megjegyezzük, hogy ugyanez a táblázat 2017 nyarán némileg más adatokat tartalmazott: a THM különbség nagyobb volt (3,52%), a törlesztőrészletekben is nagyobb volt a különbség (36 ezer forint), a kamatfelárak pedig sokkal kiegyenlítettebben szóródtak 2% körül.<sup>30</sup>

Az elmozdulás jórészt annak köszönhető, hogy az MNB érzékelte a változó kamatozású hitelekben rejlő kockázatot és több különböző eszközt is latba vetett annak érdekében, hogy az ügyfelek hosszabb időre rögzítsék a hitelek kamatát. Ezek közül a legfontosabbak: az egyre szigorodó adósságfék-szabályok, a bankoknak nyújtott olcsó refinanszírozási lehetőségek a hosszabb lejáratokhoz kapcsolódóan és a minősített fogyasztóbarát lakáshitelek (MFL). Az MFL kezdeményezést az MNB indította el, amelyhez a bankok önkéntesen csatlakozhatnak és ezzel vállalják, hogy a piaci feltételeknél kedvezőbb és biztonságosabb lakáshitel-konstrukciókat kínálnak ügyfeleiknek (gyors ügyintézés, legalább 5 éves kamatrögzítés, olcsó előtörlesztés, maximált díjak stb.). Az MFL tehát szellemiségében nagyon hasonlít a Magatartás Kódexhez, ám érdekes módon minden szempontból sokkal kedvezőbb volt a fogadtatása a bankok és az ügyfelek részéről egyaránt.

A 10. ábra mutatja, hogy az elmúlt egy-két évben az új hitelekben nőtt az 1-5 évre rögzített kamatozású hitelek aránya, de a teljes állományban valószínűleg még mindig sok az 1 évnél rövidebb kamatperiódusú hitel.

10. ábra: A kibocsátott lakáshitelek megoszlása kamatfixálási periódus szerint és az MFL termékek aránya



Forrás: MNB (2018a, 25. ábra)

<sup>30</sup> BERLINGER, 2017

A hitelfelvevők tehát azzal a dilemmával találják szembe magukat, hogy kisebb kamatköltség mellett nagyobb kockázatot vagy nagyobb költség mellett kisebb kockázatot vállaljanak. A jelenlegi alacsony kamatkörnyezetben ugyanis a rövid kamatperiódus kockázatos, hiszen a kamatok szinte az egész világban a történelmi mélypontjukon vannak, ráadásul az alacsony kamatok időszaka még sosem tartott ilyen sokáig. A jövőben, ha esetlegesen megemelkednek a kamatok, akkor rövid kamatperiódus esetén szinte azonnal emelkednek a törlesztőrészek is. Egy másik tanulmányban levezettem, hogy 1%-pontos kamatemelkedés esetén a törlesztőrészlet százalékos változása legalább a jelenlegi kamatok mellett fixált pénzáramlás átlagideje (a görbület miatt ennél némileg nagyobb a hatás).<sup>31</sup> Ez azt jelenti, hogy ha a jelenlegi alacsony kamatok 1%-ponttal emelkednek, akkor egy 20 éves hitel törlesztőrésze közel 10%-kal emelkedik. Szenárióelemzéssel azt is kiszámoltam, hogy ha a kockázatmentes kamatok a közeljövőben egy reálisnak tekinthető 5%-os szintre emelkednek (2% reálkamat + 3% infláció), akkor a 20 éves hitel törlesztőrésze körülbelül 50%-kal emelkedik. A devizahitelek esetében láttuk, hogy az átlagosan 50%-60%-os törlesztőrészlet-emelkedés több, mint 22%-os nemfizetési rátához vezetett. Ez ismét bekövetkezhet, ha a nemfizetési ráták továbbra is szorosan olyan összefüggenek a törlesztés/jövedelem mutatóval, ahogy azt korábban tapasztaltuk.<sup>32</sup>

A 3. táblázatban összehasonlítom a változó kamatozású forint és a változtatható kamatozású devizahitelek kumulált nagyságát és kockázatosságát.

3. táblázat: A változó kamatozású forint és deviza jelzáloghitelek összehasonlítása

	Új, lakáscélú jelzáloghitelek 2013-2017	Teljes deviza jelzálog hitelállomány 2008 végén
Szerződések értéke	≈1872 Md HUF*	≈2300 Md HUF
Ebből 1 évnél rövidebb kamatperiódusú	≈ 750 Md HUF	
Szerződések száma	≈ 234 ezer**	≈500 ezer
Részarány a háztartási hitelekben belül (értékben)	46%***	68%
THM különbözet	2-3%	5-6%
Törlesztő részlet emelkedés	49%****	≈50-60%
Nemfizető hitelek aránya	?	≈ 22%

\* Összeadva az új hitelek volumenét a 2013-2017 években (MNB, 2018b, 33. ábra)

\*\* Becsült érték 8 millió forintos átlagos hitelértéket feltételezve (MNB, 2018a, 6. táblázat)

\*\*\* (MNB, 2018a, 24. ábra) alapján számítva a 2013-2017 évekre

\*\*\*\* Szenárióelemzéssel számítva 2% reálkamatláb és 3% infláció esetén, 20 éves lejárat és éves átárazódás mellett

Forrás: saját szerkesztés

A deviza jelzáloghitelállomány 2008 végén körülbelül 4-5 év intenzív hitelezésének eredménye volt. A 3. táblázatban az összehasonlíthatóság kedvéért a legújabb lakáscélú jelzáloghitelezési hullám adatait is az elmúlt 5 évre, 2013-tól 2017-ig aggregáltam. A szerződések ér-

<sup>31</sup> BERLINGER, 2017

<sup>32</sup> BALÁS - BANAI - HOSSZÚ, 2015

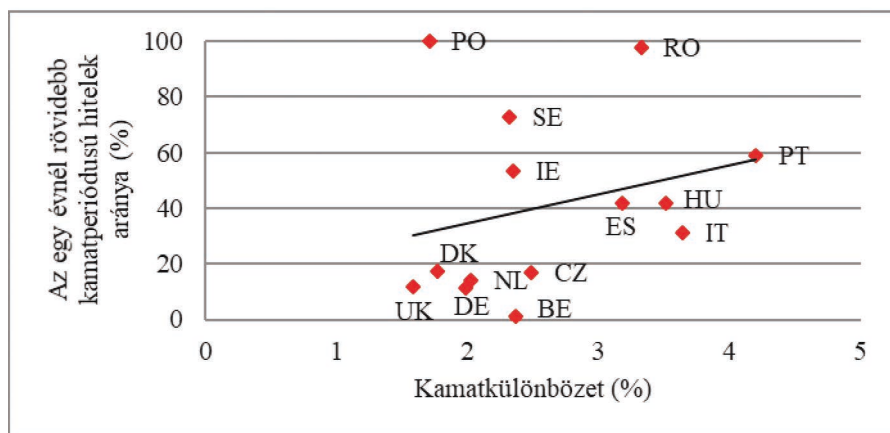


téke (1872 Mrd forint) 2017 végén megközelítette, de nem érte el a devizahitelek 2008-as értékét (2300 Mrd forint), és persze reálértéken is kevesebb volt, különösen, ha a jövedelmekhez viszonyítjuk. Ha azonban a 2018-as év adatait is hozzáadnánk, akkor valószínűleg már közel azonos nagyságrendet kapnánk. A teljes állomány vonatkozásában nem áll rendelkezésre nyilvános adat a kamatperiódusok megoszlására nézve, ezért csak becsülni tudom, hogy az agresszíven változó kamatozású hitelek (1 évnél rövidebb kamatperiódus) részaránya 40% körül lehet, tehát kb. 750 Mrd forintot tesznek ki.

A 3. táblázat fő üzenete az, hogy a forintban denominált változó kamatozású jelzáloghitelek első ránézésre nem tűnnek annyira veszélyesnek, mint a devizahitelek, de hirtelen megemelkedő kamatok esetén könnyen bekövetkezhet 50% körüli törlesztőrészlet-emelkedés, ami ismét elvezethet akár 22%-os nemteljesítő hitelarányhoz is. Mindez attól függ, hogy milyen gyorsan és milyen magasságokba emelkednek a kamatok, milyen a hitelállomány lejárat szerkezete, mekkora törlesztőrészlet emelkedést bírnak el a hiteladósok a jövedelmük mellett, és persze attól is, hogy hogyan alakul az általános gazdasági helyzet és az ingatlanfedezetek értéke.

A változó kamatozású hitelek részaránya Magyarországon nem kiugróan magas európai összehasonlításban (lásd 11. ábra).

11. ábra: A változó kamatozású hitelek részaránya a kamatkülönbség függvényében az EU-ban



Forrás: EMF (2017/Q2), Bloomberg

Lengyelországban például a teljes (100%) lakossági jelzáloghitelállomány kamatperiódusa rövidebb egy évnél, de Romániában is hasonló a helyzet és Svédország sem marad el messzire mögöttük. A változó kamatozású hitelek magas részaránya ezekben az országokban komoly gondot okozhat egy jelentősebb kamatemelkedés esetén, ami kihathat az egész európai bankrendszerre. A 11. ábra megerősíti, hogy a magasabb kamatkülönbség tendenciaszerűen a rövidebb kamatperiódus irányába tolja el a hitelezést.

Dancsik egy 60 ezer fős minta elemzésével arra jutott, hogy a devizahiteleken korábban elszenvedett árfolyamvesztés növeli annak valószínűségét, hogy az ügyfél új forint hitel ka-

matlábát legalább 5 évre rögzíti.<sup>33</sup> Aki tehát egyszer már megégette magát a devizahitelekkel, az óvatosabb most a változó kamatozású forintbitelekkel szemben. Emellett még a magasabb jövedelem és a magasabb hitel/fedezet arány is növeli a kamatrögzítés valószínűségét. Ellenben, ha hosszabb a futamidő, ha volt az ügyfélnek korábban jelzáloghitel, ha hitelközvetítő szolgáltatását veszi igénybe, illetve, ha nagy a kamatkülönbözet (ami összecseng a 11. ábrán látható pozitív kapcsolattal), akkor valószínűbb a rövid kamatperiódus választása.

A pénzügyi tudatosságot fejlesztő kampányok során általában azt tanítják, hogy érdemes a THM-re figyelni és azt minimalizálni. Az internetes keresőprogramok is automatikusan THM szerinti növekvő sorrendben mutatják be az ajánlatokat. Ha azonban valaki vakon követi ezt a tanácsot, akkor a THM számítási módszeréből adódóan a piaci körülményektől függően, paradox módon esetlegesen kockázatosabb (pl. CHF alapú vagy nagyon gyorsan átárazódó változó kamatozású) konstrukciókat fog választani, sokszor anélkül, hogy ennek tudatában lenne. A kockázattudatosság növelése érdekében javasoltam a THM számítási módszerének megváltoztatását.<sup>34</sup>

## 4. Következtetések

A tanulmányban a lakossági devizahitelek, illetve az elmúlt évek forint jelzáloghiteleinek történetét mutattam be sajátos nézőpontból, a hitelkamat szabályozási változásain keresztül. A történet a változtatható, majd a változó kamatok megszelídítéséről szólt, amelyben kétségkívül hosszú utat tettünk meg és sok eredményt értünk el. A fejlődés azonban nem volt könnyű sem a hitelfelvevők, sem a bank, sem a felügyeleti szervek számára, és most sem lehetünk biztosak abban, hogy a lakossági jelzáloghitel-portfólió minden szempontból egészségesen fejlődik. Legfőképpen nem lehetünk nyugodtak afelől, hogy mi lesz a korábbi hitelválságok (OTP lakossági hitelek, devizahitelek) áldozataival, különösen a hosszú ideje kilátástalan helyzetben lévő, nemteljesítő hiteladósokkal.

<sup>33</sup> DANCSIK, 2017

<sup>34</sup> BERLINGER, 2017

# HIVATKOZÁSOK

## Könyvek, folyóiratszettek

- BAKSAY GERGELY, PALOTAI DÁNIEL (2017). Válságkezelés és gazdasági reformok Magyarországon, 2010-2016. *Közgazdasági Szemle*, 64 (7/8), 698.
- BALÁS TAMÁS, BANAI ÁDÁM, HOSSZÚ ZSUZSANNA (2015). Modelling probability of default and optimal PTI level by using a household survey. *Acta Oeconomica*, 65 (2), 183-209.
- BARCZEL VIVIEN (2015). A banki tranzakciók hatása Magyarországon. Doctoral dissertation, BCE Közgazdaságtudományi Kar
- BERLINGER EDINA, WALTER GYÖRGY (2013). Unortodox javaslat a deviza- és forintalapú jelzáloghitelek rendezésére. *Hitelintézeti Szemle*, 12 (6), 469-494.
- BERLINGER EDINA, WALTER GYÖRGY (2014). Problémás jelzáloghitelek jövedelemarányos törlesztése – unortodox javaslat számokban. *Hitelintézeti Szemle*, 13 (1), 2-27.
- BERLINGER EDINA, WALTER GYÖRGY (2015). Income-contingent repayment scheme for non-performing mortgage loans in Hungary. *Acta Oeconomica*, 65 (s1), 123-147.
- BERLINGER EDINA (2017). Why APRC is misleading and how it should be reformed. *Corvinus Economics Working Papers*. Corvinus University of Budapest Faculty of Economics, Budapest.
- BETHLENDI ANDRÁS (2011). Policy measures and failures on foreign currency household lending in Central and Eastern Europe. *Acta oeconomica*, 61 (2), 193-223.
- BREALEY, R. A.; MYERS, S. C. (2005). Modern Vállalati Pénzügyek. Panem Kft., Budapest
- BODIE, Z.; KANE, A.; MARCUS, A. J. (2005). *Befektetések*. Aula Kiadó, Budapest
- BODZÁSI BALÁZS (2015). A devizahitelezés korszaka Magyarországon. *Fontes Iuris: Az Igazságügyi Minisztérium Szakmai Folyóirata*, 1 (1), 7-17.
- DANCSIK BÁLINT (2017). Számít-e a devizahiteles múlt? *Közgazdasági Szemle*, 64 (10), 1030-1110.
- DÖMÖTÖR BARBARA, MISKÓ JUDIT ANNA (2016). The regulation of capital requirements for market risk. *Economy and Finance* 3 (3), 188-210.
- HUDECH ANDRÁS (2012). Párhuzamos történetek. A lakossági devizahitelezés kialakulása és kezelése Lengyelországban, Romániában és Magyarországon. *Közgazdasági Szemle* 59 (4), 349-411.
- KIRÁLY JÚLIA; BANAI ÁDÁM (2011). A „flow” és a „stock” árnyalatai (gazdasági esszé a devizahitelezés kapcsán) *Feldobott kő? Tények és tendenciák a 21. században*, Muraközy László szerk. Akadémia kiadó
- KIRÁLY JÚLIA, SIMONOVITS ANDRÁS (2017). Mortgages denominated in domestic and foreign currencies: simple models. *Journal of Emerging Markets Finance and Trade*. 53 (7): 1641-1653.
- KOLOZSI PÁL PÉTER; BANAI ÁDÁM; VONNÁK BALÁZS (2015). A lakossági deviza-jelzáloghitelek kivételése: időzítés és keretrendszer. *Hitelintézeti Szemle*, 14. évf. 3. szám, 60-87.
- KORNAI, J.; MASKIN, E.; ROLAND, G. (2003). Understanding the soft budget constraint. *Journal of Economic Literature*. 41(4): 1095-1136.
- KORNAI JÁNOS (2013). Ígéret megsejtése. *Köz-gazdaság*, 8 (2), 5-33.
- MÉRŐ LÁSZLÓ (2007). *Mindenki másképpen egyforma*. Tericum Kiadó Kft., Budapest
- RADNAI MÁRTON (2015). A lakossági devizahitelek átárazásának bumerángthatása. *Közgazdasági szemle*, 62 (02), 113-138.
- SCHEPP ZOLTÁN, SZABÓ ZOLTÁN (2015). Lakossági svájcfrank-hitelek árazása – narratíván innen és túl? *Közgazdasági Szemle*, 62 (11), 1140-1157.
- SURÁNYI GYÖRGY (2011): Lehet-e működőképes lakásfinanszírozási rendszerünk? CIB javaslat Publicisztikák
- origo.hu (2009). Lemondott a Bankszövetség elnöki tisztéről Felcsuti Péter. 2009.09.14.
- <http://www.origo.hu/gazdasag/bank-archivum/20090914-lemondott-a-bankszovetseg-elnoki-tiszterol-felcsuti-peter.html>, Letöltve: 2018. október 10.

fogyasztok.hu (2009). Decembertől él a banki magatartási kódex. 2009.09.17.  
[http://www.fogyasztok.hu/cikk/20090917/banki\\_magatartasi\\_kodex\\_alairva\\_decembertol\\_ervenyes](http://www.fogyasztok.hu/cikk/20090917/banki_magatartasi_kodex_alairva_decembertol_ervenyes),  
2009.09.17. Letöltve: 2018. október 10.  
portfolio.hu (2009) Lázadás a kódex ellen. Kettészakadhat a bankrendszer. 2009.09.18.  
<https://www.portfolio.hu/finanszirozas/lazadas-a-kodex-ellen-ketteszakadhat-a-bankrendszer.121398.html>, Le-  
töltve: 2018. október 10.  
mno.hu (2016) Az OTP szerezte meg az AXA Bankot. 2016.11.12.  
<https://mno.hu/gazdasag/az-otp-szerelte-meg-az-axa-bankot-1369510>, Letöltve: 2018. október 10.

## Szabályozások, jelentések

EMF (2017). Quaterly review of European mortgage markets. Q2/2017. European Mortgage Federation file:///C:/Users/Rendszergazda/Documents/Documents/RESEARCH/THM/EMF-Q2-2017-FINAL.pdf Letöltve:  
2017. október 23.  
HH (2018). Lakhatási Jelentés 2018. Habitat for Humanity  
<https://habitat.hu/mivel-foglalkozunk/lakhatasi-jelentesek/lakhatasi-jelentes-2018/>  
Letöltve: 2018. október 10.  
MK (2010). A lakosság részére hitelt nyújtó pénzügyi szervezetek ügyfelekkel szembeni tisztességes magatartásá-  
ról szóló Magatartási Kódex, Hatályos: 2010. január 1.-től [https://www.mnb.hu/archivum/Felugyelet/root/fooldal/bal\\_menu/szabalyozo\\_eszkozok/magatartasi\\_kodex/hatalyba\\_lepett\\_a\\_kodex](https://www.mnb.hu/archivum/Felugyelet/root/fooldal/bal_menu/szabalyozo_eszkozok/magatartasi_kodex/hatalyba_lepett_a_kodex)  
MNB (2012). Átlátható árazás – aktuális információk a 2012. április elsejét követően életbe lépő módosításokkal  
kapcsolatosan.  
[http://www.mnb.hu/felugyelet/felugyeleti-keretrendszer/felugyeleti-hirek/archiv-hirek/atlathato-arazas-  
aktualis-informaciok-a-2012-aprilis-elsejet-kovetoen-életbe-lepo-modositásokkal-kapcsolatosan](http://www.mnb.hu/felugyelet/felugyeleti-keretrendszer/felugyeleti-hirek/archiv-hirek/atlathato-arazas-aktualis-informaciok-a-2012-aprilis-elsejet-kovetoen-életbe-lepo-modositásokkal-kapcsolatosan)  
MNB (2014) Pénzügyi stabilitási jelentés. 2014. május, Magyar Nemzeti Bank  
MNB (2015) Pénzügyi stabilitási jelentés. 2015. november, Magyar Nemzeti Bank  
MNB (2018a). Pénzügyi stabilitási jelentés. 2018. május, Magyar Nemzeti Bank  
MNB (2018b). Lakáspiaci jelentés. 2018. május, Magyar Nemzeti Bank

## Adatforrások

[www.akk.hu](http://www.akk.hu): állampapírpiazi referenciahozamok  
[www.bankracio.hu](http://www.bankracio.hu): hitelek THM mutatója, törlesztőrészlete, kamatlába  
Bloomberg: európai hozamgörbék  
[www.e-beszamolo.im.gov.hu](http://www.e-beszamolo.im.gov.hu): AXA Bank pénzügyi beszámoló  
[www.minositethitel.hu/](http://www.minositethitel.hu/): minősített fogyasztóbarát hitelek



dr. Bodzási Balázs  
*tanszékvezető egyetemi docens*  
*Budapesti Corvinus Egyetem*  
*Gazdálkodástudományi Kar*  
*Gazdasági Jogi Tanszék*

**A DEVIZA ALAPÚ FOGYASZTÓI KÖLCSÖNÖKHÖZ  
KAPCSOLÓDÓ PROBLÉMÁK KEZELÉSÉRE  
IRÁNYULÓ JOGI LÉPÉSEK MAGYARORSZÁGON**



# 1. A devizahitelezés gazdasági és társadalmi háttere

## 1. 1. Az ingatlantulajdon szerepe a magyar társadalomban

A magyar társadalom az elmúlt másfél évszázad alatt háromszor is átélte a tulajdoni viszonyok radikális átalakulását. Az 1848-49-es forradalom és szabadságharc vívmányaként megszűnt a feudális tulajdoni rend. 1945 után az egész társadalomra kiterjedő államosításra, a gazdaságban pedig az állami tervgazdálkodás bevezetésére került sor. Ezzel párhuzamosan a magántulajdon nagyon szűk körre szorult vissza, szinte csak a lakhatást biztosító ingatlanra korlátozódott. Az 1989-90-es rendszerváltás nyomán ezzel ellentétes folyamat indult meg: megkezdődött az állami tulajdon lebontása, a privatizáció, a kárpótlás. Újra teret nyert a magántulajdon, és a gazdaságban az erre épülő társas vállalkozások (gazdasági társaságok) száma az 1990 évekbeni 45.770-ről 1997-re 280.000 fölé emelkedett.<sup>1</sup> Mindez alapvetően meghatározta a magyar lakosságnak a tulajdonhoz való viszonyát, valamint a gazdasághoz szorosan kötődő jogterületek, így a polgári jog fejlődését is.<sup>2</sup>

A történelmi megrázkódtatások miatt a magyar társadalomban az ingatlantulajdon különös jelentőséget nyert, amelyhez az archaikus falusi társadalom hagyományaként a mai napig a termőföld és a ház tulajdonjoga is hozzákapcsolódik. Az ingatlantulajdon a polgári gondolkodásmódhoz is nagyon szorosan kötődik, amelyet nemcsak megőrizni, de gyarapítani is kell.<sup>3</sup>

A lakóingatlan egyik jellegzetessége, hogy emberöltőként teljes mértékben fel kell újítani, vagy újat kell helyette építeni. A magyarországi lakosságszám és családnagyság mellett évente átlagosan 40.000 új otthont kellene felépíteni. Ezt az 1980-as évek után először az első Orbán-kormány alatt sikerült újra elérni. Az első Orbán-kormány kamattámogatott forint alapú lakáshitel-konstrukciója volt az első sikeres próbálkozás, amely nemcsak a lakásépítések számát növelte meg, hanem felébresztette a vágyat arra, hogy a fiatal házaspárok is korszerű, saját otthonba költözzenek.<sup>4</sup> Ennek köszönhetően a lakásépítések száma 1999-től folyamatosan növekedett.<sup>5</sup>

<sup>1</sup> Ezzel egyidejűleg drasztikusan csökkent az állami vállalatok száma: amíg 1990-ben 1859 állami vállalat működött, addig 1997-re a számuk 3-ra csökkent. Ennél természetesen lényegesen több volt az állami tulajdonban lévő gazdasági társaságok száma. A társaságok számának növekedésével együtt emelkedett a fizetési képességi eljárások száma is. Erről ld.: HARMATHY Attila: *Das Recht der Mobiliarsicherheiten – Kontinuität und Entwicklung in Ungarn*. In: KREUZER, Karl F. (Hrsg.): *Mobiliarsicherheiten – Vielfalt oder Einheit?*, Nomos, Baden-Baden, 1999. 78-83.

<sup>2</sup> Az elmúlt 150 évnek a polgári jogra gyakorolt hatásáról ld. HARMATHY Attila: *Jogpolitika – polgári jog*. Magyar Jog, 2010. 12. sz. 705-719.

<sup>3</sup> KOVÁCS Levente: *A devizahitelek háttere*. Hitelintézeti Szemle, 2013. 3. sz. 183., továbbá ld. KATZENBACH Zoltán – OSVÁTH Pirokska: *Lakhatás és befektetés – egy új lakásfinanszírozási modell*. Hitelintézeti Szemle, 2012. 4. sz. 289-297.

<sup>4</sup> KOVÁCS: i.m. 183

<sup>5</sup> 1999-ben 19.287 új lakás épült, 2000-ben 21.583, 2001-ben 28.054, 2002-ben pedig 31.511. Forrás: Központi Statisztikai Hivatal (KSH)



## 1. 2. A lakossági jelzáloghitelezés átállítása külföldi devizákra

A 2002-es országgyűlési választásokat követően az új kormány – költségvetési indokok alapján – eltörölte a forint jelzáloghitelek kamattámogatását. Az emberek saját otthon utáni vágya azonban fennmaradt. A forint alapú lakáshitelezést állami kamattámogatás nélkül nem lehetett fenntartani, hiszen az akkori 8-12%-os forint alapkamathoz 14-18%-os piaci kamatszint társult.<sup>6</sup>

A rendkívül magas forintkamat mellett ekkor született meg az (az akkor jónak tűnő) ötlet, hogy a lakossági jelzáloghitelezést állítsák át az alacsonyabb kamatok mellett nyújtható devizákra. Az infláció, illetve a magas alapkamat – a jelentős kamatkülönbözet miatt – is a devizahitelek felé terelték a háztartásokat.<sup>7</sup> Ekkor jelentek meg a magyar banki piacon az alacsony kamattal kínált deviza-, elsősorban svájci frank alapú lakáshitelek. Ezekhez az alacsonyabb kamatozású deviza alapú lakáshitelekhez mérsékeltbb kamatfizetési kötelezettség járult. A devizahitelek törlesztési karakterisztikája annyiban is kedvezőbb volt, hogy mivel a törlesztési teher alacsonyabb szintről indult, azért az első időszakban kevesebbet kellett fizetni, mint forint alapú hitel esetén.

Ezt a mérsékeltbb kamatfizetési terhet azonban a fennálló tőketartozás folyamatosan változó árfolyama ellensúlyozta. Az árfolyamkockázat kérdése azonban az első időszakban teljes mértékben háttérbe szorult. A lényeg a külföldi devizák stabil és a forintnál lényegesen alacsonyabb kamatszintje volt. Lényegében egy klasszikus buborékjelenség kialakulását lehetett megfigyelni a piacon. Mind az adósok, mind pedig a hitelezők oldalán a kockázatok szinte teljes ignorálása volt a jellemző az elérhető nyereség reményében. A hitelt felvevő háztartások többségénél az egyetlen szempont, amely alapján döntésüket meghozták, a havi törlesztőrészlet nagysága volt. A hitelnyújtó bankok pedig a leendő adós élethelyzetének, hosszabb távú fizetési lehetőségeinek a vizsgálata helyett ingatlan fedezet alapon értékelték és döntöttek.<sup>8</sup> Ma már az is látható, hogy az ingatlan fedezet értékelése során a bankok sokszor felületesen, nem megfelelő szakértelemmel jártak el, és olyan ingatlanokat is elfogadtak zálogtárgyként, amelyek piaci értékesítésére esély sem mutatkozott (ld. a Nemzeti Eszközkezelő-programba bevitt lakóingatlanok).<sup>9</sup>

A deviza alapú hitelek széles körű elterjedéséhez az is nagymértékben hozzájárult, hogy 2003-ban a pénzügyi szektor a politikai nyilatkozatok alapján joggal számíthatott arra, hogy néhány éven belül Magyarországon is az euró lesz a hivatalos fizetőeszköz. Így akkor logikus választásnak tűnt, hogy a folyamatosan felértékelődő és magas kamatozású forint helyett a több évtized futamidejű hiteleket euróban, illetve az ahhoz szorosan kötődő svájci frankban

<sup>6</sup> KOVÁCS: i.m. 184. Ekkoriban nemcsak a jegybanki alapkamat, hanem az infláció is elég magas volt: 2002-ben 5,2 %, 2003-ban 4,7 %, 2004-ben 6,8 %. Forrás: KSH. Az infláció mértékének emelkedése jellemzően költségvetési kiigazításokhoz kötődött.

<sup>7</sup> NYESTE Orsolya – ÁROKSZÁLLÁSI Zoltán: *Devizahitelezés Magyarországon – régiós makrogazdasági, fiskális és monetáris politikai megközelítésben*. In: KOVÁCS Levente (szerk.): *Negyed százados a magyar bankrendszer*. Magyar Bankszövetség, Budapest, 2012. 149., 153.

<sup>8</sup> NYESTE – ÁROKSZÁLLÁSI: i.m. 150.

<sup>9</sup> A Nemzeti Eszközkezelő Program a hitelszerződésből eredő kötelezettségeiknek eleget tenni nem tudó természetes személyek lakhatásának biztosításáról szóló 2011. évi CLXX. törvénnyel indult.

nyújtsák. Ezzel a megoldással még néhány évig biztosítható volt, hogy a viszonylag alacsony hazai bérszintek mellett a lakosság szélesebb tömege számára váljon lehetővé otthonuk modernizálása, illetve a saját otthon megszerzése.<sup>10</sup>

Ennek következtében Magyarországon tovább nőtt a lakásépítések száma, míg 2004-ben el nem érte a csúcst.<sup>11</sup> Ebben az évben több mint 43.000 új lakás épült hazánkban. A lakásépítések száma ezt követően 2008-ig kismértékben csökkent, illetve stagnált, majd radikálisan visszaesett.<sup>12</sup>

### 1. 3. A 2008-as válság hatásai

A 2008-as pénzügyi és gazdasági válság hatására a magyar forint jelentősen leértékelődött, miközben az euró, és még inkább a svájci frank jelentősen felértékelődött. Ebben az évben a lakosság új hitelfelvételének 90%-a deviza alapú volt.

Az első viharfelhők ugyanakkor már 2006-ban megjelentek. Ekkor vált el egymástól a svájci frank és az euró kamatszint, az Európai Központi Bank ugyanis 2006-ban kamatemelésbe kezdett. Emiatt 2006 és 2008 között az euró hitelek átlagos kamatszintje meghaladta a 10 %-ot, majd némi csökkenés után, 2009-től 10 % körül stabilizálódott. Mindeközben a svájci frank alapú jelzáloghitelek átlagos kamatszintje 5-6 % között mozgott és csak 2009-től haladta meg a 6 %-ot.<sup>13</sup>

Mivel azonban a magyar bankfelügyelet nem lépett, a devizahitelezés 2006 és 2009 között vált igazán nagyarányúvá Magyarországon. A háztartások devizahitel-állománya a 2006 végi 2.000 milliárd forintról (kb. 6,2 milliárd EUR)<sup>14</sup> 2009 elejére 6.000 milliárd forintra (kb. 19 milliárd EUR) emelkedett. Különösen elgondolkodtató, hogy a 2008-as pénzügyi válság kirobbanása után is még mintegy 1.000 milliárd forinttal (kb. 3 milliárd EUR) nőtt a magyar lakosság devizahitel állománya.<sup>15</sup>

A devizahitelezésben kezdetben a lakáscélú hitelek domináltak, később azonban egyre népszerűbbek lettek a szabad felhasználású jelzáloghitelek is, amelyeket lényegében fogyasztási célokra fordítottak a háztartások.

A magyar pénzügyi felügyelet először közvetlenül a válság kirobbanása előtt, 2008. február 15-én reagált érdemben a deviza alapú hitelezéssel összefüggő kockázatokra. A Magyar Nemzeti Bank (MNB) elnöke, valamint a Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyeletének (PSZÁF)<sup>16</sup> Felügyeleti Tanácsának elnöke ekkor adtak ki egy ajánlást, amely a devizahitele-

<sup>10</sup> KOVÁCS: i.m. 185.

<sup>11</sup> 2003-ban 35.543 új lakás épült. Forrás: KSH

<sup>12</sup> 2005-ben 41.084, 2006-ban 33.864, 2007-ben 36.159, 2008-ban pedig 36.755 lakás épült. A lakásépítések száma ezt követően gyorsan csökkent: 2009-ben 31.994, 2010-ben 20.823, 2011-ben 12.655, 2012-ben 10.560, 2013-ban pedig csupán 7.293 új lakás épült. Forrás: KSH

<sup>13</sup> Ennél nagyjából egy százalékkal volt magasabb a svájci frank alapú szabad felhasználású hitelek kamata. Részletesebben ld. PITZ Mónika: *A svájcifrank-alapú jelzáloghitelek kamatait alakító tényezők*. Hitelintézeti Szemle, 2012. augusztus, Különszám, 62-69.

<sup>14</sup> A tanulmányban 320 HUF/EUR árfolyammal számoltunk.

<sup>15</sup> Ehhez kell még hozzáadni a vállalati szektornak folyósított deviza alapú hitelek, amelyek felfutása 2007-ben (kb. 800 milliárd forint/2,5 milliárd EUR) és 2008-ban (kb. 900 milliárd forint/2,8 milliárd EUR) volt a leglátványosabb. Ld.: NYESTE – ÁROKSZÁLLÁSI: i.m. 150.

<sup>16</sup> Az MNB és a PSZÁF akkor még két különálló szervezetként működött.

zés rendszerszintű kockázatairól szólt. Amellett, hogy ez az ajánlás éveket késett, elgondolkodtató, hogy elsődlegesen a japán jen alapú hitelezésben látta a legnagyobb veszélyt.<sup>17</sup> Azóta jól látható, hogy a japán jen alapú hitelek adósait viselte meg a legkevésbé a válság, mivel egyrészt a jen kamata csökkent, másrészt a jen maga is gyengült.

Ez a reakció azonban már elkészt. Ekkor ugyanis már tartott az a folyamat, amely időközben a magyar adósok fő problémájává vált: a forint mellett az euró is jelentősen gyengült a svájci frankhoz képest. A válság alatt a svájci frank tartalékvalutává (más szóval menekülő valutává) vált és ennek következtében az euróval szemben mintegy 25 %-ot erősödött. Ezzel egyidejűleg a forint mintegy 10 %-ot gyengült az euróval szemben. Mindezek alapján amíg 2008 elején egy svájci frank kb. 150 forintot ért, addig 2010-ben ez már elérte a 200 forintot, 2012-ben pedig a 250 forintot. Nem ennyire kiugró, de azért látványos volt a forint gyengülése az euróval szemben is: amíg 2008 elején egy euró kb. 250 forintot ért, 2010-ben már 280-at, 2012-ben pedig 300-at.

A gyorsan gyengülő forintárfolyam – különösen a svájci frankkal szemben – drasztikusan rontotta az eladósodott háztartások helyzetét. A bankok esetében pedig a jelzáloghitel portfóliók minősége romlott, a bankrendszer nem teljesítő hiteleinek aránya folyamatosan emelkedett.<sup>18</sup>

A 2008-as válság hatására mindeközben jelentősen megnőtt Magyarország országkockázati felára (ún. CDS felár).<sup>19</sup> Amíg 2008 szeptemberében az 5 éves magyar devizakötvény hozam felára 100 bázispont körül mozgott, két hónappal később már 700 bázispont volt. Ezzel egyidejűleg a hazai bankok refinanszírozási költsége is megnőtt. A refinanszírozási költségek növekedését azonban megállította az, hogy az Európai Központi Bank, valamint a svájci jegybank kamatcsökkentésbe kezdett.<sup>20</sup> Mivel azonban sem a pénzügyi felügyelet nem lépett, sem a hazai jogi szabályozás ennek korlátot nem szabott, ezért a magyar bankok – a számukra törvényben biztosított egyoldalú szerződés módosítási joggal sokszor visszaélve – kamatel-emelésbe kezdtek. A magyar bankok az egyoldalú szerződés módosítási jogot – eredeti funkciójával szemben – profitnövelési célra kezdték el használni.

<sup>17</sup> Az osztrák bankfelügyelet már 2006. június 30-án egy közleményt tett közzé, amelyben a deviza alapú hitelekhez kapcsolódó kockázatokra hívták fel a figyelmet. Ennek egyik fontos megállapítása, hogy valamilyen deviza alapú hitel végső soron nem más, mint deviza spekulációs ügylet. Ld. <https://www.fma.gv.at/de/ueber-die-fma/presse/pressemitteilungen/pressemitteilungen-detail/article/fma-und-oenb-praesentieren-einen-informationsfolder-zu-den-risiken-von-fremdwahrungskrediten.html> Ezt követően 2008 októberében az osztrák bankfelügyelet gyakorlatilag megtiltotta új deviza alapú hitelek nyújtását. 2008-ban még több mint 270.000 osztrák háztartásnak volt deviza (túlnyomórészt svájci frank) alapú hitelszerződése. Ez a szám a felügyeleti tilalom következtében 2015-re 45%-al, 150.000-re csökkent.

<sup>18</sup> NYESTE – ÁROKSZÁLLÁSI: i.m. 150.

<sup>19</sup> Az az érték, amely azt mutatja, hogy egy külföldi banknak mennyire veszélyes az adott országban hitelezni.

<sup>20</sup> Ennek következtében a LIBOR értéke 0 %-ra csökkent. A CHF LIBOR értéke időközben negatív tartományba fordult. 2015. február 27-én a 3 havi LIBOR értéke -0,73 % volt. Ez a tendencia az eurót is elérte: az egy hetes EURO LIBOR értéke ugyanezen a napon -0,06 % volt. Ezért is volt szükség arra, hogy a magyar jogalkotó lépjen és a negatív kamattal kapcsolatban egyértelműen kimondja, hogy a magyar polgári jog szabályai szerint kölcsönszerződés esetén negatív kamat számítására nincs lehetőség. Ld. a pénzügyi intézmények fogyasztói kölcsönszerződéseivel összefüggő, valamint egyéb magánjogi tárgyú törvények módosításáról szóló 2015. évi II. törvény 2. § (5) bekezdését, illetve 3. §-át.

## 1. 4. A lakossági devizahitelek elterjedésének egyéb okai

Mindezekon túlmenően a devizahitelezés hazai elterjedésének más okai is voltak. Így például a bankok közötti egyre inkább kockázat alapúvá váló verseny, a hitelezők és adósok közötti egyre jelentősebb információs aszimmetria, a közvetítő hálózat visszasságai, a pénzügyi kultúra hiányosságai vagy a referencia kamatlábhoz kötött hitelkamatok bevezetésének elmaradása. Ezekkel részletesen foglalkozik az Országgyűlés Alkotmányügyi, igazságügyi és ügyrendi bizottságának 2012. februári jelentése.<sup>21</sup>

A közgazdasági irodalomban megjelent álláspont szerint felzárkózó, kis, nyitott, liberalizált és tőkehiányos gazdaságban a devizahitelezés elterjedése, azaz a nyitott devizapozíció kialakulása természetes jelenség. Magyarország esetében a nyitott devizapozíció a háztartási szektor mérlegében a régiós országokénál azonban számottevően nagyobb mértékben jelent meg, ami a 2008-as válság kitörésekor rendszerszintű problémákat okozott. A szektor utólag fenntarthatatlannak bizonyuló, devizában történő eladósodását olyan tünetnek lehet tekinteni, amely leginkább a fegyelmezetlen fiskális politika ún. kiszorító hatását, a monetáris és fiskális politika ellentéteit, valamint a magyar gazdaság alapvető strukturális bajait tükrözte.<sup>22</sup>

## 1. 5. Jogalkotói lépéskényszer

A 2010-es évek elejére a lakossági devizahitel állomány - nagysága és az ahhoz kapcsolódó kockázati tényezők révén - már a gazdasági fejlődést gátló tényezővé lépett elő. Ezt az össz-társadalmi terhet csupán néhány adattal szemléltetve: 2014 június végén a lakossági devizahitel állomány még mindig meghaladta a 4.147 milliárd forintot (13 milliárd EUR), amelyből 3.607 milliárd forint (11 milliárd EUR) jelzáloghitel volt. Ugyanebben az időszakban a lakossági forint hitel állomány 3.792 milliárd forint (12 milliárd EUR) volt (ebből 2.122 milliárd forint - 6,6 milliárd EUR a jelzáloghitel). Összesen tehát még nagyjából 872.000 fogyasztói devizakölcsön-szerződés állt fenn 2014 első felének a végén.<sup>23</sup>

A jogalkotónak tehát több ok miatt is lépnie kellett. Ennek első érdemi eredményeként a deviza alapú lakossági hitelezést 2010-ben gyakorlatilag leállították. Ezt utóbb további - mind gazdasági, mind pedig jogi szempontból kiemelkedő jelentőségű - jogalkotási lépések követték. 2014-ben sor került a fogyasztói jelzáloghitelek forintosítására is, amelyet 2015-ben a fogyasztói személyi kölcsönök és gépjárműhitelek forintra váltása követett. Ezeknek a jogszabályoknak a részletesebb ismertetése előtt azonban szükséges áttekinteni a deviza alapú fogyasztói kölcsön mint speciális banki termék polgári jogi sajátosságait.

## 2. A deviza alapú kölcsönszerződés polgári jogi sajátosságai

### 2. 1. Az elnevezés: devizakölcsön és deviza alapú kölcsön

A deviza alapú kölcsönszerződések polgári jogi jellemzőinek vizsgálata során először magából az elnevezésből kell kiindulni. Amint arra a Kúria 6/2013. Polgári jogegységi határozatá-

<sup>21</sup> <http://www.parlament.hu/irom39/05881/05881.pdf>

<sup>22</sup> NYESTE – ÁROKSZÁLLÁSI: i.m. 164.

<sup>23</sup> Ebből a 90 napon túli késedelemben lévő adósok száma 195.000 volt, ami 973 milliárd forint (3 milliárd EUR) értékű devizahitel állományt érintett. A rossz hitelek aránya tehát meghaladta a 22-23 %-ot. Forrás: MNB.

nak (PJE határozat) indokolása is rámutat, a deviza alapú szerződések elterjedésekor jogszabály nem határozta meg a deviza alapú kölcsön fogalmát. Utóbb a hitelintézetekről és pénzügyi vállalkozásokról szóló 1996. évi CXII. törvény (a továbbiakban: régi Hpt.) 2010. szeptember 27-től hatályos 200/A. § (1) bekezdése adott erre meghatározást. Ennek alapján deviza alapú a hitel-, kölcsön-, illetve pénzügyi lízingszerződés, ha azt devizában tartották nyilvántartásba, vagy devizában nyújtották és forintban törlesztik.

A deviza alapú kölcsönök a devizakölcsönök tágabb fogalma alá sorolhatók. Devizakölcsön az, amelynél a pénztartozás kirovó pénzneme nem forint. Erre vonatkozó jogszabályi tilalom hiányában a felek elvileg bármely visszatérítés szerződés esetében szabadon határozhatják meg a kirovó pénznemet (szabad elszámolás elve). Ennek alapján a deviza alapú kölcsön is devizakölcsön, mivel a tartozás devizában van meghatározva. Specialitása azonban, hogy a hitelező a kölcsönt forintban köteles folyósítani, az adós pedig forintban köteles törleszteni, tehát mind a hitelező, mind az adós a devizában kirótt pénztartozását forintban teljesíti.

A Kúria 6/2013. PJE határozata ezzel kapcsolatban azt emeli ki, hogy nincs akadálya annak, hogy a felek úgy állapodjanak meg, miszerint mindkét fél a kötelezettségének a kirovó pénznemben köteles eleget tenni (effektivitási kikötés). Ebben az esetben mind a folyósításra, mind pedig a törlesztésre kirovó pénznemben (itt: devizában) kerül sor. Ebből következően a devizakölcsönnek két fajtája létezik: az effektivitási kikötéssel ellátott (tiszt) devizakölcsön, valamint az effektivitási kikötéssel el nem látott, deviza alapú kölcsön. A deviza alapú kölcsön volt a felek eltérő megállapodásának hiányában érvényesülő főszabály, a tiszt devizakölcsön pedig a felek kifejezett megállapodása esetén érvényesülő kivétel.

A magyar polgári jogi szabályozás különbséget tesz hitel- és kölcsönszerződés között.<sup>24</sup> Elemzésük szempontjából azonban ennek az elhatárolásnak nincs jelentősége. Akár hitelszerződésnek, akár kölcsönszerződésnek nevezték ugyanis a jogszabályok vagy a felek a jogviszonyukat, annak lényege az volt, hogy az adós olyan konstrukcióban szerezte meg az idegen pénz időleges használatának a jogát, amelyben a kirovó és a lerovó pénznem eltért egymástól. Ez azt jelenti – mutat rá a Kúria 6/2013. PJE határozata –, hogy a felek a pénztartozást úgy határozták meg, hogy az adós az esedékességkor annyit fog forintban fizetni (leróni), amennyi megegyezik a szerződésben devizában (tipikusan svájci frankban, euróban, japán jenben) meghatározott pénztartozással.

A deviza alapú kölcsönszerződés megkötésekor tehát a kölcsönvevő szándéka arra irányult, hogy forintban jusson a kölcsönhöz és tartozását is forintban fizesse vissza, kamatfizetési kötelezettsége ugyanakkor a szerződéskötés idején jellemző forintkölcsönre irányadó kamatnál lényegesen alacsonyabb legyen. Ezen elvárásnak felelt meg a deviza alapú hitelezés konstrukciója, amelynek jogszabályi alapját a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: 1959-es Ptk.) 231. §-ának szabályai jelentették.

## 2. 2. A szerződéses konstrukció érvénytelenségéről

Az érvénytelenség szempontjából különbséget kell tenni az egyedi fogyasztói kölcsönszerződés, valamint a deviza alapú kölcsönszerződés, mint konstrukció érvénytelensége között.

<sup>24</sup> A hitelszerződésről a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 6:382. §-a, a kölcsönszerződésről pedig a Ptk. 6:383-389. §-ai rendelkeznek. Lényeges különbség, hogy a magyar polgári jog alapján tényleges pénzmozgásra csak kölcsönszerződés esetén kerül sor.

A deviza alapú szerződés konstrukciójával kapcsolatban a Kúria 6/2013. PJE határozata úgy foglalt állást, hogy maga a konstrukció nem ütközik jogszabályba. Maga a konstrukció – a Kúria álláspontja szerint – nem ütközik nyilvánvalóan a jóerkölcsbe sem. Ezzel kapcsolatban a jogegységi határozat legfontosabb érve az, hogy a deviza alapú kölcsönszerződések megkötésekor ezeket a szerződéseket a társadalom nem ítélte el.

A deviza alapú kölcsönszerződés önmagában a szerződéses konstrukció miatt uzorás szerződésnek sem tekinthető, emellett pedig nem lehetetlen szolgáltatásra irányuló szerződés, és színlelt szerződésnek sem minősül.

Összességében a Kúria azt állapította meg, hogy a szerződési terheknek a szerződés megkötését követő – előre nem látható – egyoldalú eltolódása a polgári jogi érvénytelenség szabályrendszerén belül nem értékelhető. A tartós hitelezési jogviszonyban azonban a szerződéskötést követően olyan változások állhatnak be, amelyek eredményeként a szerződés gazdasági-kockázati egyensúlya utólag felborul, illetve súlyos aránytalanságok következnek be. Ez ugyan a szerződés érvényességét már nem érinti, arra nem hathat vissza, szükségessé válhat azonban a szerződésekbe való utólagos beavatkozás, feltéve, hogy a felek a szerződés módosításával ezeket az aránytalanságokat közösen nem orvosolják. Ez azonban a Kúria álláspontja szerint már a jogszabállyal történő szerződésmódosítás esetköre.

### **2. 3. A tisztességtelenség kérdésköre**

Önmagában tehát a deviza alapú fogyasztói kölcsönszerződés konstrukcióját a magyar bírói gyakorlat nem tekintette érvénytelennek. Ez azonban nem zárja ki azt, hogy a konkrét kölcsönszerződés vonatkozásában ne álljon fenn valamely érvénytelenségi ok. Ezt azonban vagy egy peres eljárásban a bíróságnak, vagy kivételes esetben jogszabálynak kell megállapítania. Az egyes érvénytelenségi okok közül jelentőségét tekintve kiemelkedik a fogyasztói szerződésekben alkalmazott tisztességtelen szerződési kikötések esetköre.

A magyar polgári jogban ez az egyetlen olyan érvénytelenségi ok, amelynek uniós jogi háttere is van. A fogyasztói szerződésekben alkalmazott tisztességtelen általános szerződési feltételekről, valamint egyedileg meg nem tárgyalta tisztességtelen szerződési feltételekről ugyanis külön uniós jogi norma, a 93/13/EGK irányelv rendelkezik. Az 1959-es Ptk. vonatkozó rendelkezései a fogyasztókkal kötött szerződésekben alkalmazott tisztességtelen feltételekről szóló 93/13/EGK irányelv rendelkezéseit ültették át. Az irányelvi szintű szabályozásból következik, hogy az irányelvben foglaltak értelmezésére végső soron az Európai Unió Bírósága (a továbbiakban: EUB) jogosult. A magyar jogalkotónak és a jogalkalmazóknak ennek alapján nemcsak a hazai bírói gyakorlatra, hanem az EUB gyakorlatára is figyelemmel kell lennie.

### **2. 4. Az átláthatóság követelménye**

A 93/13/EGK irányelv 4. cikk (2) bekezdése szerint a feltételek tisztességtelen jellegének megítélése nem vonatkozik sem a szerződés elsődleges tárgyának a meghatározására, sem pedig az ár vagy díjazás megfelelésére az ellenértékként szállított áruval vagy szolgáltatással, amennyiben ezek a feltételek világosak és érthetőek. A főszabályi tilalom alóli kivételként azonban ezeknek a feltételeknek a tisztességtelensége is vizsgálható, ha azok nem vilá-



gosak és nem érthetőek. Ez az átláthatóság követelménye, amely az uniós jogban és a tagállamok magánjogában is egyre jelentősebb szerepre tesz szert.<sup>25</sup>

#### **2.4.1. Az átláthatóság követelménye az Európai Bíróság gyakorlatában**

A Kúria 2013-ban előzetes döntéshozatali eljárás keretében az Európai Bírósághoz fordult és többek között annak a kérdésnek az eldöntését kérte, hogy a deviza alapú kölcsönszerződésekben foglalt, a devizaátváltási árfolyamokat meghatározó, egyedileg meg nem tárgyalta szerződéses kikötések „a szerződés elsődleges tárgyának meghatározása” fogalma alá vonhatóak-e (C-26/13. sz.). Ebben az ügyben a Kúria, illetve az Európai Bíróság elsődlegesen tehát a bankok által alkalmazott különmemű árfolyamokra (úgynevezett árfolyamrésre) vonatkozó szerződéses kikötések tisztességtelenségét vizsgálta.

Az EUB a C-26/13. sz. ügyben 2014. április 30-án meghozott ítéletében mindenekelőtt azt rögzítette, hogy a szerződési feltételek átláthatóságnak a 93/13/EGK irányelvben foglalt követelménye nem korlátozható kizárólag azok alaki és nyelvtani szempontból érthető jellegére. Az EUB szerint mivel a 93/13/EGK irányelv által létrehozott védelmi rendszer azon az elven alapszik, hogy a fogyasztó az eladóhoz vagy szolgáltatóhoz képest hátrányos helyzetben van – többek között az információs szint tekintetében is –, ezért az átláthatóság követelményét kiterjesztő módon kell értelmezni.

A bíróság szerint a 93/13/EGK irányelv 4. cikkének (2) bekezdése alatt nem kizárólag azt kell érteni, hogy az érintett feltételnek nyelvtani szempontból érthetőnek kell lennie a fogyasztó számára. Az átláthatóság követelményének tiszteletben tartása szempontjából az is alapvető jelentőséggel bír, hogy a kölcsönszerződés átlátható jelleggel tünteti-e fel a külföldi pénznem átváltási mechanizmusának okait és sajátosságait, valamint e mechanizmus és a kölcsön folyósítására vonatkozó többi feltételben előírt mechanizmus közötti viszonyt, oly módon, hogy a fogyasztónak módjában álljon egyértelmű és érthető szempontok alapján értékelni a számára ebből eredő gazdasági következményeket.

A C-26/13. sz. ügyben hozott ítéletben foglaltakat az EUB utóbb további döntéseiben megerősítette, illetve részletesebben is kifejtette. A C-154/15., C-307/15. és C-308/15. sz. egyesített ügyekben 2016. december 21-én hozott ítéletében az Európai Bíróság kimondta, hogy a 93/13/EGK irányelv 4. cikkének (2) bekezdésében meghatározott átláthatósági követelményt úgy kell értelmezni, hogy az nem csupán a szerződési feltételek formális átláthatóságára, vagyis a megfogalmazásuk világos és érthető jellegére korlátozódik, hanem kiterjed a gyakorlati átláthatóság tiszteletben tartására is. A gyakorlati átláthatóság azt jelenti, hogy a fogyasztó számára elegendő információt kell szolgáltatni szerződéses kötelezettségvállalásának jogi és gazdasági vetületéről.

Az EUB újra megerősítette, hogy a fogyasztó számára alapvető jelentőséggel bír az, hogy a szerződéskötést megelőzően a szerződési feltételeket és a szerződéskötés következményeit megismerhesse. Az EUB gyakorlata alapján tehát megállapítható, hogy a 93/13/EGK irányelv hatálya alá tartozik a szerződés elsődleges tárgyának meghatározására vonatkozó szer-

<sup>25</sup> Erről lásd Max LEITNER: Transparenzgebot. Wien, Manzsche Verlag- und Universitätsbuchhandlung, 2005. 160. p.

zódési feltétel tisztességtelen jellegének a vizsgálata abban az esetben, ha a fogyasztó a szerződéskötést megelőzően nem rendelkezett elegendő információval a szerződési feltételekkel és a szerződés megkötésének következményeivel kapcsolatban.

A C-186/16. sz. ügyben hozott ítéletében az EUB mindezt azzal egészítette ki, hogy a pénzügyi intézményeknek elegendő tájékoztatást kell nyújtaniuk a kölcsönfelvevők számára ahhoz, hogy ez utóbbiak tájékozott és megalapozott döntéseket hozhassanak. Ennek a tájékoztatásnak ki kell terjednie legalább a kölcsönfelvevő lakóhelye szerinti tagállam fizetőeszköze súlyos leértékelődésének és a külföldi kamatlábak emelkedésének a törlesztőrészletekre gyakorolt hatására. Egy átlagos fogyasztónak nem csak azt kell tudnia felismerni, hogy annak a devizának az árfolyama, amelyben a kölcsönszerződést kötötték, emelkedhet vagy csökkenhet. Értékelni kell tudnia egy ilyen feltételnek a pénzügyi kötelezettségeire gyakorolt – esetlegesen jelentős – gazdasági következményeit is.

A C-51/17. sz. ügyben hozott ítéletében az EUB azt emelte ki, hogy a 93/13-as irányelv 4. cikk (2) bekezdéséből fakadó követelmény magában foglalja azt is, hogy az árfolyamkockázattal kapcsolatos feltételnek nemcsak alaki és nyelvtani szempontból, hanem a konkrét tartalom vonatkozásában is érthetőnek kell lennie a fogyasztó számára. Ez azt jelenti, hogy az általánosan tájékozott, észszerűen figyelmes és körültekintő, átlagos fogyasztó ne csupán azt legyen képes felismerni, hogy a nemzeti fizetőeszköz a kölcsön nyilvántartásba vétele szerinti devizához képest leértékelődhet. Az EUB újra kiemelte, hogy egy átlagos fogyasztónak tudnia kell értékelni egy ilyen feltételnek a pénzügyi kötelezettségeire gyakorolt – esetlegesen jelentős – gazdasági következményeit is.

#### **2.4.2. Az Európai Bíróság gyakorlatának értékelése**

Az átláthatóság követelményének az értékelése kapcsán egyrészt azt kell kiemelni, hogy az Európai Bíróságnak az ezzel kapcsolatos gyakorlata is folyamatosan fejlődik, bővül. Másrészt azonban jól látható, hogy a 93/13/EGK irányelvben foglalt átláthatósági követelmény értelmezése során átfedi egymást a szerződéskötést megelőző tájékoztatási kötelezettség megsértésének az esetköre, valamint az egyedileg meg nem tárgyalt szerződéses kikötés tisztességtelenségének a kérdése. Ez az uniós jog szintjén kevésbé okoz problémát, hiszen az kizárólag az egyedileg meg nem tárgyalt szerződéses kikötések tisztességtelenségről rendelkezik. A 93/13/EGK irányelv 6. cikk (1) bekezdése ezzel kapcsolatban azt rögzíti, hogy a tagállamoknak azt kell előírniuk, hogy a tisztességtelen szerződéses feltételek nem jelentenek kötelezettséget a fogyasztóra nézve. Ha pedig a szerződés a tisztességtelen feltétel elhagyásával is teljesíthető, akkor a szerződés változatlan feltételekkel továbbra is köti a feleket.

Ennek a követelménynek a magyar polgári jog a tisztességtelen szerződési kikötés semmissége, vagyis érvénytelensége előírásával tesz eleget. Ez az érvénytelenségi ok pedig jellemzően részleges érvénytelenséget eredményez. Erre utal Vékás Lajos is: „A semmisség kizorítja a tisztességtelen kikötést, az nem vált ki joghatást, de a szerződés többi része köti a feleket.”<sup>26</sup> Ez következik a Ptk. 6:103. § (3) bekezdéséből is, hiszen az nem a teljes szerződés, csupán a tisztességtelen szerződési feltétel semmisségéről rendelkezik. A Ptk. 6:114. § (2) be-

<sup>26</sup> VÉKÁS Lajos: *Szerződési jog. Általános rész.* Budapest, Eötvös Kiadó, 2016. 135.



kezdése alapján pedig a fogyasztói szerződés részbeni érvénytelenség esetén csak akkor dől meg, ha a szerződés az érvénytelen rész nélkül nem teljesíthető.<sup>27</sup>

A tagállami polgári jogok szintjén azonban már több gondot okoz a szerződéskötést megelőző tájékoztatási kötelezettség és a fogyasztói szerződésben foglalt tisztességtelen kikötés érvénytelenségének az egymással való keveredése. A magyar polgári jogban a szerződéskötést megelőző tájékoztatási kötelezettségről a szerződésekre irányadó általános szabályok körében a Ptk. 6:62. § (1) bekezdése rendelkezik. Ennek alapján a felek kötelesek a szerződéskötési tárgyalások alatt, a szerződés megkötésénél, fennállása alatt és megszüntetése során együttműködni és tájékoztatni egymást a szerződést érintő lényeges körülményekről. A (3) bekezdés szerint, ha a szerződés létrejön, az a fél, aki az (1) bekezdésben foglalt kötelezettségét megszegi, köteles a másik fél ebből származó kárát a szerződésszegéssel okozott károkért való felelősség szabályai szerint megtéríteni. Az (5) bekezdés szerint pedig, ha a szerződés nem jön létre, akkor az a fél, aki az (1) bekezdésben foglalt kötelezettségét megszegte, köteles a másik fél ebből származó kárát a szerződésen kívül okozott károkért való felelősség általános szabályai szerint megtéríteni.

Látható, hogy a magyar jog a szerződéskötést megelőző tájékoztatási kötelezettség megsértése esetén nem érvénytelenségi, hanem a kártérítési szankciót ír elő. *Vékás Lajos* ezzel kapcsolatban azt emeli ki, hogy az együttműködési és – azon belül – a tájékoztatási kötelezettségnek a szerződéskötési tárgyalások és a szerződéskötés során történt megsértése a Ptk. rendszerében szerződéskötésnél elkövetett hibaként: ún. culpa in contrahendóként fogható fel. A Ptk. szerint ez a jogsértés kártérítési szankciót vonhat maga után. A felelősség attól függően alakul, hogy a szerződés létrejött-e vagy sem.<sup>28</sup>

Ezt a logikát követi a fogyasztónak nyújtott hitelről szóló 2009. évi CLXII. törvény<sup>29</sup> 16. § (5) bekezdése is. Ez a szakasz is azt mondja ki ugyanis, hogy ha az e paragrafus szerinti tartalmi kellék hiánya a szerződés létrejöttét nem érinti, a hitelező a szerződésszegéssel okozott károkért való felelősség szabályai szerint köteles megtéríteni a fogyasztónak a szerződés kellékhiányából származó kárát. Ha tehát a hitelező a fogyasztóval kötendő kölcsönszerződés valamely tartalmi elemét nem rögzítette a szerződésben, de az nem érinti magának a szerződésnek a létrejöttét (tehát nem lényeges tartalmi elem), akkor a szerződés érvényesen létrejön, a fogyasztó azonban kontraktuális alapon kártérítési igényt érvényesíthet a hitelezővel szemben.

<sup>27</sup> Ennek alapján állapították meg az eljáró magyar bíróságok már több esetben is a fogyasztói kölcsönszerződés teljes érvénytelenségét az árfolyamkockázatot az adósra telepítő rendelkezések tisztességtelensége miatt. Volt azonban példa arra is, hogy az eljáró bíróság ilyen esetben csak a szerződés részleges érvénytelenségét állapította meg. A Debreceni Ítéltábla egy konkrét ügyben kimondta, hogy az árfolyamkockázatnak az adósra telepített korlátlan mértéke az, ami tisztességtelen. Az adós szóban kapott tájékoztatás alapján azt gondolhatta, hogy az árfolyamkockázat őt csak korlátozott, legfeljebb a törlesztőrészelete 47.000 forintra emelkedését eredményező mértékben terheli. Ez az árfolyamkockázatot korlátlanul a fogyasztóra telepítő tartalom a 223 HUF/CHF árfolyamot meghaladó részének részleges érvénytelenségét eredményezte. Az érintett szerződési feltételnek tehát nem az egésze, hanem csak meghatározott, jól behatárolható része tisztességtelen. Ha tehát az általános szerződési feltételek tartalmával szemben a szerződéskötés során nyújtott tájékoztatásból a fogyasztó arra következtethetett, hogy az árfolyamkockázat viselésének van felső határa, a kockázatviselés ezt meghaladó mértéke érvénytelen (ÍH 2017. 56.).

<sup>28</sup> VÉKÁS: i.m. 88.

<sup>29</sup> Ez a törvény ültette át a magyar jogba a fogyasztói hitelmegállapodásokról szóló 2008/48/EK irányelvet.

Az átláthatóság követelményének a 93/13/EGK irányelv alapján történő értelmezése során figyelemmel kellene lenni a szerződéskötést megelőző tájékoztatási kötelezettség, valamint a tisztességtelen szerződési kikötések érvénytelensége közötti dogmatikai különbségekre. Precízebben tisztázni kellene, hogy az információhiány mely esetben tekinthető a szerződéskötést megelőző tájékoztatási kötelezettség megsértésének, illetve mely esetben nem kellően világos és érthető szerződéses kikötésnek.

Az elhatárolás ugyanakkor nem minden esetben egyszerű, hiszen a gyakorlatban sokszor egy nem kellően világos és érthető szerződéses kikötésnek – a szerződés megkötését megelőzően történő – nem megfelelő magyarázattal való ellátása okoz a fogyasztó számára értelmezési nehézséget. Ekkor elvileg arra is hivatkozhatna a fogyasztó, hogy ha megfelelő magyarázatot kapott volna a szóban forgó szerződéses kikötésről, megértette volna annak pontos tartalmát, akkor a szerződést nem is kötötte volna meg. Ez azonban még összetettebb helyzetet eredményezhet, hiszen ez a tévedés tipikus esetköre.<sup>30</sup> A tévedés azonban egy megtámadási ok, amelyre hivatkozással a magyar jog szerint a szerződést annak megkötésétől számított egyéves határidőn belül lehet megtámadni. Mindez azt is jelzi, hogy sokszor ugyanaz az információhiányos helyzet eredményezheti a szerződéskötést megelőző tájékoztatási kötelezettség megsértését, a tévedést, illetve a tisztességtelen szerződési feltétel semmisségét is.

### 3. A devizahitelezéssel összefüggő jogalkotói lépések 2014-ben

Miután a lakossági devizahitelezés Magyarországon 2008-tól kezdődően egyre jelentősebb társadalmi és gazdasági problémává vált, a magyar jogalkotónak is lépnie kellett. Érdemi jogalkotási lépésekre 2010 után került sor. 2014-ben pedig az új Kormány megalakulását követően néhány héten belül megszületett az első devizahiteles törvény, amelyet még abban az évben három további törvény követett. A folyamat 2015-ben zárult le, amelynek következtében Magyarországon megszűntek a lakossági devizahitelek.

#### 3. 1. Az első devizahiteles törvény

A Kúria 2014. június 16-án hozta meg a 2/2014. Polgári jogegységi határozatát.<sup>31</sup> Az Országgyűlés erre alapozva fogadta el a Kúriának a pénzügyi intézmények fogyasztói kölcsönszerződéseire vonatkozó jogegységi határozatával kapcsolatos egyes kérdések rendezéséről szóló 2014. évi XXXVIII. törvényt (a továbbiakban: DH 1. törvény). A törvény alig egy hónappal a jogegységi határozat elfogadása után, 2014. július 18-án lett kihirdetve. A DH 1. törvény legtöbb rendelkezése 2014. július 26-án lépett hatályba.

<sup>30</sup> A kontinentális jogrendszerek a tévedést az érvénytelenség egyik esetének tekintik. Megállapítják tehát a szerződés létrejöttét, de ahhoz joghatást nem fűznek. Ezzel szemben az angolszász jogrendszerekben tévedés esetén lehetséges annak kimondása is, hogy a szerződés létre sem jött. Erről ld.: MENYHÁRD Attila: *A szerződés akaratihibák miatti érvénytelensége*. Eötvös Loránd Tudományegyetem Állam- és Jogtudományi Kar, Polgári Jogi Tanszék, Budapest, 2000. 16–29.

<sup>31</sup> A deviza alapú kölcsönszerződések egyes rendelkezéseinek – a 6/2013. PJE által el nem bíralt – tisztességtelensége tárgyában.

A törvényi szintű szabályozás legfőbb indoka az volt, hogy a Kúria jogegységi határozata kizárólag a bíróságok számára kötelező, azonban az abban kifejtett jogelvek általános jellegük révén a jogviszonyok és így az adósok széles körét érintették. Ezért az abból származó követelmények érvényre juttatásához törvényalkotásra volt szükség. A DH 1. törvény révén a Kúria jogegységi határozatában foglaltak – külön perindítás nélkül – minden devizaadós számára irányadókká váltak.

Ez mindenekelőtt az ún. árfolyamrés semmissége tekintetében tette elkerülhetővé több százezer per megindulását.<sup>32</sup> A DH 1. törvény 3. § (1) bekezdése ugyanis kimondta: „A fogyasztói kölcsönszerződésben - az egyedileg megtárgyalt szerződési feltétel kivételével - semmis az a kikötés, amely szerint a pénzügyi intézmény a kölcsön-, illetve a lízingtárgy megvásárlásához nyújtott finanszírozási összeg folyósítására a vételi, a tartozás törlesztésére pedig az eladási vagy egyébként a folyósításkor meghatározott árfolyamtól eltérő típusú árfolyam alkalmazását rendeli.” A (2) bekezdés ezt azzal egészítette ki, hogy az (1) bekezdés szerinti semmis kikötés helyébe mind a folyósítás, mind pedig a törlesztés (ide értve a törlesztőrészlet és a devizában megállapított bármilyen költség, díj vagy jutalék fizetését) tekintetében a Magyar Nemzeti Bank hivatalos deviza árfolyamának alkalmazására irányuló rendelkezés lép. Végül a 3. § (5) bekezdése ehhez kapcsolódóan azt is kimondta, hogy a pénzügyi intézménynek a fogyasztóval külön törvényben meghatározott módon kell elszámolnia.

További fontos momentumként a DH 1. törvény 4. §-a megdönthető vélelmet állított fel az egyoldalú szerződésmódosítás lehetőségét tartalmazó szerződéses kikötések tisztességtelensége mellett. A törvény 4. §-a szó szerint átvette a Kúria jogegységi határozatában foglalt tartalmi kritériumokat.<sup>33</sup> A törvény ehhez kapcsolódóan gyorsított peres eljárásban tette lehetővé a pénzügyi intézmények számára, hogy az egyoldalú szerződésmódosítási jogra vonatkozó kikötéseik tisztességességét bizonyítsák.

A 4. § (3) bekezdése a pénzügyi intézmények elszámolási kötelezettségét rögzítette: amennyiben az egyoldalú szerződésmódosítást lehetőségét tartalmazó szerződéses kikötés semmisségét a bíróság kimondta, a pénzügyi intézménynek a fogyasztóval külön törvény szerint meghatározott módon kell elszámolnia. Fontos kiemelni, hogy ez nemcsak a devizahiteles szerződésekre, hanem a forint alapú fogyasztói kölcsönszerződésekre is kiterjedt.

A DH 1. törvény külön rendelkezett a folyamatban lévő devizahiteles perek kezeléséről. A 16. § alapján ezeket a pereket fel kellett függeszteni. Az Országos Bírósági Hivatal adatai szerint a DH 1. törvény alapján összesen 13.268 pert függesztettek fel. Azokat a pereket kellett felfüggeszteni, amelyek tárgya részben vagy egészben az árfolyamrésre vonatkozó, illetve az

<sup>32</sup> Magyarországon évente mintegy 180.000-200.000 per indul polgári ügyszakban. Forrás: Országos Bírósági Hivatal (OBH)

<sup>33</sup> Az egyoldalú szerződésmódosítási jog tisztességtelenségének a kérdése nem fogyasztói szerződések eseték is felmerült. A Szegedi Ítéletábra ezzel kapcsolatban azt mondta ki egy eseti döntésében, hogy az egyoldalú kamatemelés tisztességtelenségévé kapcsolatos szempontok megfelelően irányadók a nem fogyasztói kölcsönszerződések esetén is (ÍH 2016. 136.).

egyoldalú szerződésmódosítás lehetőségét tartalmazó szerződéses kikötés volt. Ezek jellemzően az 1959-es Ptk. 239/A. § (1) bekezdése alapján megindított megállapítási perek voltak.<sup>34</sup>

A DH 1. törvény 17. §-a a bírósági végrehajtások, a 18. §-a pedig a zálogtárgyak bírósági végrehajtáson kívüli értékesítésének a felfüggesztéséről is külön rendelkezett.

Külön is ki kell emelni, hogy a DH 1. törvény egyértelműen állást foglalt a fogyasztói kölcsönszerződésből eredő követelések elévülése tekintetében. A törvény 1. § (6) bekezdése szerint ugyanis az 1959-es Ptk. elévüléssel kapcsolatos szabályait a fogyasztói kölcsönszerződésből eredő követelések tekintetében úgy kell értelmezni, hogy e követelések a kölcsönszerződés fennállása alatt nem évülnek el, azok elévülése a szerződés megszűnésével kezdődik. Egy jogalkalmazói bizonytalanságot kívánt ezzel lezárni a jogalkotó. Ezt a megoldást ugyan a jogirodalomban utóbb kritizálták,<sup>35</sup> véleményünk szerint azonban a törvény a helyes dogmatikai megoldást kodifikálta. Hasonló álláspontra helyezkedett a német jog vonatkozásában a Német Szövetségi Legfelsőbb Bíróság (BGH) is. A BGH 2014. október 28-ai ítélete (BGH XI ZR 17/14.) a fogyasztói hitelszerződések megkötésekor felszámított ügyintézési díjat vizsgálta.<sup>36</sup> A döntés az ügyintézési díj visszakövetelhetőségének az elévülésével kapcsolatban kimondta, hogy az elévülés csak azt követően kezdődhetett meg, hogy az ahhoz szükséges összes tényállási elem megvalósult. A BGH szerint sem a szerződéskötés időpontjától számított tehát az elévülés.

Végül arra is ki kell térni, hogy a DH 1. törvény alaptörvény-ellenességének megállapítására és megsemmisítésére irányuló bírói kezdeményezéseket az Alkotmánybíróság a 34/2014. (XI. 14.) AB határozatában visszautasította. Az Alkotmánybíróság többek között kimondta, hogy a DH 1. törvény nem valósított meg visszamenőleges hatályú jogalkotást.

Az elévüléssel kapcsolatban az Alkotmánybíróság külön kiemelte, hogy a fogyasztói kölcsönszerződések általában a felek között hosszú időtartamra fennálló, a feleket kölcsönösen megillető és terhelő jogosultságokat és kötelezettségeket magukban foglaló egységes szerződéses jogviszonyok. Az eltérő jogirodalmi véleményekkel szemben alkotmányosan elfogadható álláspont az, hogy ezekben az esetekben a követelések a szerződés fennállása alatt önállóan nem évülhetnek el. A jogalkotó – hasonlóan a lízingszerződésekben kikötött részletfizetés esetében alkalmazott megoldáshoz – a jogviszony egy egységként történő kezelése érdekében a törvénnyel olyan – az 1959-es Ptk. elévülési szabályával nem ellentétes – értelmezést adott, amely szerint az elévülés csak a szerződéses jogviszonynak a szerződés szerinti megszűnésekor kezdődik el. Vagyis ameddig az adós tartozása a pénzügyi intézmény felé (és a pénzügyi intézmény követelése az adós irányában) fennáll, addig az egyes befizetések és követelések elévülése külön-külön nem kezdődhet el, azaz az adós által teljesített befizetésekkel kapcsolatos igények önállóan nem évülhetnek el [34/2014. (XI. 14.) AB határozat 136. pont].

<sup>34</sup> Az 1959-es Ptk. 239/A. § (1) bekezdése szerint: „A fél a szerződés érvénytelenségének vagy a szerződés egyes rendelkezései érvénytelenségének (részbeni érvénytelenség) megállapítását a bíróságtól anélkül is kérheti, hogy az érvénytelenség következményeinek alkalmazását is kérné.” Ezt a sokat bírált rendelkezést a Ptk. 6:108. § (2) bekezdése is átvette.

<sup>35</sup> GÁRDOS István: A kölcsönszerződésből fakadó követelések elévülésének kezdő időpontja. Jogtudományi Közlemény, 2014. 9. sz. 387-399.

<sup>36</sup> Az ítélet közvetlen előzménye a BGH egy másik, 2014. május 13-án született ítélete (BGH XI ZR 170/13.).

### 3. 2. Az elszámolási törvény

A DH 1. törvény már előrevetítette, hogy a pénzügyi intézményeknek vissza kell fizetniük az adósaik javára azt az összeget, amelyhez a tisztességtelen szerződési feltételek alkalmazása révén jutottak. A tisztességtelen szerződéses kikötéshez kapcsolódó (múltbeli) fogyasztói túlfizetések elszámolásáról külön törvény rendelkezett (a továbbiakban: DH 2. törvény).<sup>37</sup>

Az elszámolás főszabályát a törvény 5. § (2) bekezdése határozta meg. Ennek alapján a fogyasztó követelését a fogyasztói kölcsönszerződés fennállásának időszakában az MNB elnökének e törvény felhatalmazása alapján kiadott rendeletében meghatározott módon úgy kell kiszámítani, mintha a túlfizetéseket a túlfizetés időpontjában előtörlesztésként teljesítették volna.

A jogalkotó többféle elszámolási módszertan közül választhatott. Ezek közül a fogyasztó számára az ún. előtörlesztéses elszámolás volt a legkedvezőbb. Ennek lényege, hogy az adós javára mutató túlfizetést a tőketartozás terhére, előtörlesztésként kell elszámolni. Ezzel szemben nem volt felhozható az az érv, hogy előtörleszteni csak az adós akaratából lehet. Az önkéntes előtörlesztés ugyanis itt fel sem merülhet, hiszen az adós az aktuális törlesztőrészlet teljesítésekor nem volt tudatában annak, hogy többet teljesít, mint amennyit kellett volna. A túlfizetést az adós csak utólag ismerte fel, feltehető akaratának pedig az felelt meg, ha ez a túlfizetés a tőketartozásra kerül elszámolásra.

Az előtörlesztéses elszámolás révén a korábbi kedvező árfolyamból származó nyereség közvetlenül az adósoknál jelent meg. Az előtörlesztéses elszámolási módszertan főszabálya, hogy a fogyasztót olyan helyzetbe kell hozni, mintha a szerződéskötés időpontja óta a DH 1. törvény 3. §-ában meghatározott árfolyamon, valamint a szerződéskötéskori, eredeti (vagyis kamatemelés előtti) kamatszinten történt volna az elszámolás.

Amennyiben a tartozás devizában került meghatározásra, akkor a túlfizetést is át kell váltani az adott devizára. Ennek során a túlfizetést is azon az árfolyamon kellett elszámolni, amelyen a pénzügyi intézmény a törlesztést, vagyis a túlfizetéshez kapcsolódó kamat- és tőketörlesztést átváltotta.

Amennyiben a fogyasztónak lejárt tartozása volt a pénzügyi intézménnyel szemben, akkor a túlfizetés elszámolására az 1959-es Ptk. 293. §-a (Ptk. 6:46. §) az irányadó. Ebben az esetben tehát a túlfizetést először a kamatra, majd a költségekre, végül pedig a tőketartozásra kellett elszámolni.

Az előzőekhez kapcsolódóan az elszámolási törvény az alábbi kérdések rendezésére terjedt ki:

- az elszámolás módja;
- az elszámolás menete;
- a forint hitelekre, valamint a devizában nyújtott és devizában is törlesztett fogyasztói kölcsönszerződésekre vonatkozó külön szabályok;
- a felfüggesztett perekre és a végrehajtási eljárásokra irányadó speciális eljárási rendelkezések;
- 18 hónapos kamatemelési moratórium;
- számviteli és adózási rendelkezések;
- a DH 1. törvény szükségessé vált módosítására vonatkozó rendelkezések.

<sup>37</sup> A Kúriának a pénzügyi intézmények fogyasztói kölcsönszerződéseire vonatkozó jogegységi határozatával kapcsolatos egyes kérdések rendezéséről szóló 2014. évi XXXVIII. törvényben rögzített elszámolás szabályairól és egyes egyéb rendelkezésekről szóló 2014. évi XL. törvény.

A törvény néhány esetben speciális elszámolási szabályokat határozott meg:

- a kedvezményes végtörlesztéssel érintett fogyasztói kölcsönszerződések;
- a Nemzeti Eszközkezelőnek vételre felajánlott lakóingatlanokkal érintett fogyasztói kölcsönszerződések;
- az árfolyamgáttal érintett fogyasztói kölcsönszerződések esetén;
- az áthidaló kölcsönrel érintett fogyasztói kölcsönszerződések.

A DH 2. törvény az elszámolási kötelezettség teljesítésének a határidejét is meghatározta. Ettől független azonban, hogy a devizahitelek, valamint a deviza alapú kölcsönszerződések esetén a fogyasztói követelések elszámolását 2015. február 1-i elszámolási fordulónappal kellett elvégezni. Forinthitelek esetén ez az elszámolási fordulónap 2015. június 30.-a volt.

Az elszámolás felülvizsgálata kapcsán a törvény kimondta, hogy amennyiben a fogyasztó a pénzügyi intézmény elszámolásában foglaltakat vitatja, úgy első körben a pénzügyi intézménynél élhet panasszal. Ennek eredménytelenségét követően a fogyasztó a Pénzügyi Békéltető Testülethez fordulhatott. A Pénzügyi Békéltető Testület eljárást megszüntető döntésének, illetve a helyes elszámolást megállapító határozatának megváltoztatása iránt a fogyasztó polgári nemperes eljárást kezdeményezhetett.

Külön szabályok vonatkoztak a közérdekű keresettel indítandó perekre. Ezeket az MNB 2010. november 26-át követően közzétett általános szerződési feltételek, illetve a korábbi általános szerződési feltételek ezen időpontot követően közzétett módosításai esetén indíthatta meg. Ezeknél ugyanis nem kellett feltételezni az egyoldalú szerződésmódosítás lehetőségét tartalmazó szerződéses kikötések tisztességtelenségét.

A DH 2. törvény 37. §-a orvosolni kívánta az 1959-es Ptk. 239/A. § (1) bekezdésében foglalt lehetőségéből származó visszaélésszerű joggyakorlást.<sup>38</sup> Ennek alapján a törvény kimondta, hogy a hatálya alá tartozó szerződések tekintetében a szerződés érvénytelenségének vagy a szerződés egyes rendelkezései érvénytelenségének (részleges érvénytelenség) megállapítását – az érvénytelenség okától függetlenül – a bíróságtól a fél csak az érvénytelenség jogkövetkezményeinek – a szerződés érvényessége vagy a határozathozatalig terjedő időre történő hatályossá nyilvánításának – alkalmazására is kiterjedően kérheti. Ha a fél az érvénytelenség vagy a részleges érvénytelenség jogkövetkezményének levonását kéri, úgy azt is meg kell jelölnie, hogy a bíróság milyen jogkövetkezményt alkalmazzon. Ezt a rendelkezést az Európai Bíróság C-118/17. sz. ügyben hozott ítéletében vizsgálta. Erre a 4.2. pontban részletesen is kitérünk.

A Magyar Nemzeti Bank 2015. október 1-jei adatai szerint az elszámolást követően átlagosan 393.000 forint (1200 EUR) tisztességtelenül felszámított összeget térítettek vissza a magyar pénzügyi intézmények az adósoknak. Jelzáloghitelek esetén ez átlagosan 718.000 forint (2240 EUR), nem jelzáloghitelek esetében pedig 201.000 forint (630 EUR) volt. A tisztességtelenül felszámított összeg összesen mintegy 734 milliárd forint (2,3 milliárd EUR) volt. A fogyasztók fennálló tartozása az elszámolás következtében 550 milliárd forinttal (1,7 milliárd EUR) csökkent.

<sup>38</sup> Ezt a lehetőséget biztosítja a Ptk. 6:108. § (2) bekezdése is.



A svájci frank alapú jelzáloghitelek átlagos, havi törlesztőrésze 26.154 forinttal, vagyis 25%-al csökkent, míg az átlagos (még nem esedékes) tőketartozás 8 millió forintból 6,5 millió forinttal (vagyis 1,5 millió forinttal – 4700 EUR-val) csökkent. Ennél is nagyobb mértékben csökkent azonban a kamatszint: a svájci frank alapú lakáshiteleknek a kamat 5,85 %-ról 4,28 %-ra csökkent, vagyis átlagosan 27 %-al lett alacsonyabb az elszámolás után. Az EUR alapú lakáshitelek kamatszintje 22 %-al csökkent. A legkisebb mértékű csökkentés a japán (JPY) alapú lakáshiteleknek következett be: ezek kamatszintje 3 %-al csökkent.

Az elszámolás időpontjában fennálló deviza alapú kölcsönszerződések 85 %-ának csökkent a törlesztőrésze. A gyűjtőszámlahitel szerződések száma 92%-al (140.000 darab szerződéssel) csökkent a banki elszámolás következtében (a szerződések száma 13.000-re esett vissza).

Magyarországon az elszámolási törvény következtében összességében több mint 2,2 millió követelés került elszámolásra. Az elszámolás eredményeképpen 66.196 követelés szűnt meg. A legtöbb érintett szerződés és követelés a gépjárműhiteleknek került elszámolásra.

### **3. 3. A fogyasztói hitelezés új feltételeinek a meghatározása: az ún. fair bankokról szóló törvény**

A devizahitelek problémái ráirányították a figyelmet a fogyasztói hitelek jogi szabályozására, illetve a szabályozás hiányosságaira. A fogyasztói hitelek a hitelek egy sajátos csoportját alkotják, amelyek több szempontból is lényegesen eltérnek a vállalati ügyfeleknek nyújtott hitelektől. A fogyasztói hitelek kiemelkedő jelentőségére utal, hogy ezt a területet részlegesen az Európai Gazdasági Közösségen belül már 1987-ben irányelvvel szabályozták. Ezt váltotta fel a 2008/48/EK irányelv, amelyet a magyar jogalkotó a fogyasztónak nyújtott hitelről szóló 2009. évi CLXII. törvény (a továbbiakban: Fhtv.) keretében ültetett át a magyar jogba. Az Fhtv. 2010. március 1-én lépett hatályba.

Az Fhtv. 2010-es hatálybalépése óta a magyar bírói gyakorlat számos kérdésben állást foglalt a fogyasztói hitszerződésekkel kapcsolatban. A bírói gyakorlat újabb eredményei, valamint a devizahitelek megsegítését célzó korábbi törvények alapján 2014-ben szükségesé vált az Fhtv. módosítása.<sup>39</sup>

Ennek elsődleges célja, hogy a bankok a fogyasztóknak tisztességes és a fogyasztók számára is átlátható szerződéses feltételek mellett nyújtsanak hitelt. Ennek érdekében az Fhtv. módosítása az alábbi főbb rendelkezéseket tartalmazza:

- meghatározza a fogyasztói hitszerződések egyoldalú módosításának új, átlátható szabályait: ezek az új rendelkezések egyaránt kiterjednek a kamatok, díjak és költségek egyoldalú emelésére;
- részletezi és hatékonyabbá teszi a hitelezőt a szerződéskötést megelőzően terhelő tájékoztatási kötelezettséget: ennek fő célja, hogy a fogyasztó megalapozott döntést tudjon hozni a hitelfelvételről és az azzal járó kockázatokról;

<sup>39</sup> A fogyasztónak nyújtott hitelről szóló 2009. évi CLXII. törvény és egyes kapcsolódó törvények módosításáról szóló 2014. évi LXXVII. törvény.

- ingyenes felmondási jogot biztosít a fogyasztó számára a kamatperiódus leteltét követően: cél megkönnyíteni a bankváltást és a bankok közötti versenyt;
- maximalizálja a késedelmi kamat mértékét: ennek célja megakadályozni azt, hogy a hitelezők uzsora jellegű kamatokat alkalmazzanak a már amúgy is fizetési nehézséggel küzdő adósokkal szemben;
- a hitelezőt a szerződéskötést megelőzően terhelő tájékoztatási kötelezettséget kiterjeszti a fogyasztói kezesre és a zálogkötelezettre is: ennek célja, hogy ezek – a főadóstól különböző - fogyasztók is megalapozott döntést tudjanak hozni a biztosítéknyújtásról;
- arra ösztönzi a Magyar Bankszövetséget, hogy tagjai számára minta üzletszabályzatot dolgozzon ki, annak érdekében, hogy a bankok egységes szerződéses feltételek mellett nyújtsanak hitelt, amely megkönnyíti a fogyasztó számára ezeknek a hiteltermékeknek az áttekintését és átláthatóbbá teszi a szerződéses feltételeket.

Az Fhtv.-t módosító törvény elsődlegesen az információ hiányban szenvedő fogyasztót kívánta az eddiginél is magasabb szintű védelemben részesíteni. A jogalkotó azonban bizonyos elvárásokat a fogyasztóval szemben is támasztott. Tény, hogy a fogyasztói hitelügyletek esetében gazdasági helyzete és az információs aszimmetria miatt a fogyasztó a gyengébb fél. Az azonban a fogyasztótól is elvárható, hogy a szerződés megkötése előtt megfelelően tájékozódjon. A körületekintő, gondos eljárás a fogyasztótól is elvárható, különösen akkor, ha egy több évtizedes futamidejű kölcsönszerződéshez a lakóingatlanát nyújtja fedezetül. Erre tekintettel mondja ki a módosító törvény, hogy az Fhtv. rendelkezéseit a Ptk. 6:62. §-a szerinti, a feleket terhelő együttműködési és tájékoztatási kötelezettség szabályaival összhangban kell alkalmazni.

A bírói gyakorlat fejlődésére tekintettel a jogalkotó módosította az Fhtv. 16. § (5) bekezdését. A korábbi szabály szerint az Fhtv.-ben meghatározott tartalmi elemek hiánya a fogyasztói kölcsönszerződés teljes érvénytelenségét vonta maga után. A teljes érvénytelenség azonban a fogyasztóra nézve sem kedvező, hiszen ebben az esetben a kölcsönt – kamataival és járulékaival együtt – egy összegben kellene visszafizetnie. Emiatt a módosítás eredményeként az Fhtv. idézett bekezdése helyébe a következő rendelkezés lépett: *„Ha az e § szerinti tartalmi kellékek hiánya a szerződés létrejöttét nem érinti, a hitelező a szerződésszegéssel okozott károkért való felelősség szabályai szerint köteles megtéríteni a fogyasztónak a szerződés kelékhányából származó kárát.”*

Fontos kiemelni, hogy a hazai jogfejlődés mellett a magyar jogalkotó - a magyar jogra nagy hatást gyakorló - osztrák és német jog fejlődésére is figyelemmel volt.<sup>40</sup> Emellett a lakóingatlanokhoz kapcsolódó fogyasztói hitelmegállapodásokról szóló 2014/17/EU irányelv rendelkezései is figyelembevételre kerültek. Ennek alapján mondja ki az Fhtv. új 13. § (1) bekezdése, hogy jelzáloghitel és ingatlanra vonatkozó pénzügyi lízing igénylése esetén a szerződés tervezetét a fogyasztó kérése nélkül is legalább hét nappal a szerződéskötést megelőzően a fogyasztó rendelkezésére kell bocsátani.

<sup>40</sup> Erről ld. BODZÁSI Balázs: *A bankkölcsönszerződésekben kikötött kamat módosítására vonatkozó szabályok a német és az osztrák jogban*. Magyar Jog, 2013. 2. sz. 103-116.



### 3. 4. A forintosítási törvény

#### 3.4.1. A törvény célja és főbb rendelkezései

A deviza alapú fogyasztói hitelek adósainak védelmét szolgáló törvényi intézkedések sorát 2014-ben a jelzáloghitelek<sup>41</sup>, 2015-ben pedig a gépjárműhitelek és személyi kölcsönök forintosításáról szóló törvények<sup>42</sup> zárták le.

A jelzáloghitelek forintosításáról szóló 2014-es törvény megalkotásának kettős célja volt:

- megszüntetni a devizában eladósodott fogyasztóknak az árfolyamváltozásból adódó kiszolgáltatottságát,
- az árfolyamkockázat megszüntetésével a pénzügyi intézményrendszer stabilitásának a biztosítása.

A törvény egy jogszabály útján végrehajtott szerződésmódosítást valósított meg, hiszen ennek alapján a korábban devizában fennálló tartozások pénzneme *ex lege* megváltozott.

A fennálló tartozások átértékelése (valorizáció) korántsem példa nélküli a magyar jogtörténetben. A 20. századi gazdasági válságok több példát is szolgáltatnak ehhez hasonló törvényi átértékelésre. Ezek közül az egyik legjelentősebb az egyes magánjogi pénztartozások átértékeléséről szóló 1928. évi XII. törvénycikk. Az 1928-as törvény alapján végrehajtott átértékelés is több volt, mint egyszerű átváltás (konvertálás), mivel a felek szolgáltatásai között meg bomlott értékegyensúly méltányos szempontok szerint történő helyreállítására is kiterjedt.<sup>43</sup> Ennek alapján megállapítható, hogy a fennálló tartozások átértékelésére jelentősebb gazdasági válságok esetén, a válságból való mielőbbi kilábalás érdekében került sor.

A forintosítási törvény elsődleges célja tehát az volt, hogy az egyébként érvényes kölcsönszerződések esetében a jövőre nézve kiküszöbölje az árfolyamkockázattal járó terheket. Erre oly módon került sor, hogy a törvény egy átváltási árfolyamot állapított meg. A törvény 10. §-a erről így rendelkezik: „A deviza vagy devizaalapú fogyasztói jelzálogkölcsön-szerződés tekintetében jogosult pénzügyi intézmény az elszámolási törvény szerinti elszámolási kötelezettsége teljesítésének határidejéig köteles a deviza vagy devizaalapú fogyasztói jelzálogkölcsön-szerződés alapján fennálló vagy az abból eredő teljes, az elszámolási törvény alapján teljesített elszámolás alapján megállapított tartozást - ideértve a devizában felszámított kamatot, díjat, jutalékot és költséget is - a fordulónappal az adott devizanem

- a) 2014. június 16. napja és 2014. november 7. napja közötti időszakban az MNB által hivatalosan jegyzett devizaárfolyamainak átlaga vagy
- b) 2014. november 7. napján az MNB által hivatalosan jegyzett devizaárfolyama közül a fogyasztó számára kedvezőbb devizaárfolyamon forintkövetelésre átváltani (a továbbiakban: forintra átváltás).”

<sup>41</sup> Az egyes fogyasztói kölcsönszerződések devizanemének módosulásával és a kamatszabályokkal kapcsolatos kérdések rendezéséről szóló 2014. évi LXXVII. törvény.

<sup>42</sup> Az egyes fogyasztói kölcsönszerződésekben eredő követelések forintra átváltásával kapcsolatos kérdések rendezéséről szóló 2015. évi CXLV. törvény.

<sup>43</sup> Erről részletesebben ld. CZUGLER P. Áron: *Hitelválságok kezelése egykor és most. A bethleni konszolidáció magánjogi válságjogának tanulságai a jelenkor számára.* Jogtudományi Közlöny, 2015. 1. sz. 40.

Az átváltási árfolyam meghatározása során nem lehetett figyelmen kívül hagyni, hogy a Kúria 2/2014. jogegységi döntése arra a következtetésre jutott, hogy az árfolyamkockázat érvényes kölcsönszerződés esetén az adóst terheli. Figyelembe kellett emellett azt is venni, hogy a deviza- és a deviza alapú hitelek kamata mindig is alacsonyabb volt, mint az ugyanabban az időpontban, azonos hitelcélra nyújtott forinthiteleké. Azt is szem előtt kellett tehát tartani, hogy a forinthitelek se kerüljenek méltánytalanul hátrányos helyzetbe a deviza-, illetve a devizaalapú hitelek adósaihoz képest. A törvényben rögzített, forintosításra irányadó árfolyamok ezt a szempontot is érvényesítették.

A korábbi mintákhoz hasonlóan a forintosítási törvény sem egyszerűen a fennálló deviza tartozások forintra történő átváltását írta elő. Az átváltási árfolyam meghatározása mellett ugyanis legalább ilyen fontos kérdés volt a forintra átváltott hitelek induló forint kamatának a meghatározása. A törvény 11. §-a ezért kimondta, hogy a forintra átváltott tartozások esetén referenciakamatot kell alkalmazni, amely kötelezően a 3 havi BUBOR és az eredeti kölcsönszerződésben szereplő kamatfelárból adódott össze. A törvény a kamatfelár alsó és felső tartományát is rögzítette: a kamatfelár legalább 1%, legfeljebb pedig lakáscélú fogyasztói jelzálog kölcsönszerződés esetén 4,5 %, nem lakáscélú fogyasztói jelzálog kölcsönszerződés esetén 6,5 % lehetett.

Az átváltást követő induló forint kamat meghatározásán túl a törvény azt is meghatározta, hogy a hátralévő futamidő figyelembe vételével milyen gyakorisággal kerülhet sor az átárazódásra, azaz a pénzügyi intézmény milyen időközönként emelheti meg a kamat mértékét. A törvény 8. §-a ezzel kapcsolatban úgy rendelkezett, hogy a kamat jövőbeni megváltoztatására az Fhtv. rendelkezéseit kell alkalmazni.<sup>44</sup>

A jogalkotó célja volt az is, hogy a bankok ne a lehető legmagasabb kamatot határozzák meg a kölcsönszerződésekben, vagyis, hogy versenyhelyzet alakuljon ki a fennálló szerződések kamatainak és egyéb költségeinek megállapítása során. A törvény 13. §-a ezért lehetőséget biztosított arra, hogy amennyiben más pénzügyi intézmény alacsonyabb hitelkamatot ajánlott, akkor a fogyasztónak díjmentesen lehetősége legyen a korábbi kölcsönszerződését felmondania, és kedvező feltételekkel a számára előnyösebb hitelkonstrukciót biztosító pénzügyi intézménnyel szerződést kötni.

A fennálló kölcsönszerződések mellett - meghatározott körben - a már felmondott szerződések esetén is sor került a fennálló tartozás forintra történő átváltására (15. §). Ennek célja az volt, hogy ez a tartozásállomány (amely miatt sok esetben már végrehajtási eljárás indult az adósok ellen) a kedvezőtlen árfolyamváltozások miatt ne növekedjen tovább.

Érdemes azt is kiemelni, hogy a törvény bizonyos feltételek megléte esetén lehetőséget biztosított arra, hogy a fogyasztó kérje a kölcsönszerződésből eredő tartozás forintra átváltásának mellőzését. Erről a törvény 12. §-a rendelkezett. A devizahitel (deviza alapú hitel) konstrukciójának megtartása elsősorban azoknak az adósoknak lehetett előnyös, akik vagy devizában kapták a jövedelmüket, vagy a hitel hátralévő futamideje rövid volt, vagy pedig a jövedelmükhöz képest a devizában fennálló tartozásuk csekély volt. A már felmondott kölcsönszerződésekből eredő tartozások esetén a törvény nem írta elő ezeknek a feltételeknek a tel-

<sup>44</sup> A Fhtv. vonatkozó rendelkezéseit a 2014. évi LXXVIII. törvény módosította.

jesülését. Ez azt jelenti, hogy a felmondott szerződésekből eredő tartozások forintosításának a mellőzését az adósok korlátozás nélkül kérhették. A törvény 15. § (3) bekezdése ezzel kapcsolatban azt mondta ki, hogy ha a fogyasztó a pénzügyi intézménytől kapott tájékoztatás kézhezvételét követő 30 napon belül írásban kezdeményezi, a pénzügyi intézmény köteles a forintra átváltott követelést a 15. § (1) bekezdésében meghatározott árfolyamon az eredeti devizanemben meghatározott követelésre visszaváltani.

A törvény azt is kimondta, hogy a forintosítással nem érintett kölcsönszerződések vonatkozásában a pénzügyi intézményeknek vissza kellett állniuk az eredetileg számítható kamatra vagy kamatfelárra. A 14. § szerint: „*A forintalapú fogyasztói kölcsönszerződés és a nem jelzálog fedezete mellett nyújtott deviza és devizaalapú fogyasztói kölcsönszerződés esetében a fordulónaptól alkalmazható induló kamat, kamatfelár nem haladhatja meg az eredetileg számítható kamatot, kamatfelárat.*”

A fennálló szerződés módosulása a törvény erejénél fogva következett be. A törvény ezzel kapcsolatban nem írt elő semmilyen kötelezettséget a fogyasztók számára. A pénzügyi intézmények a tartozás forintra való átváltásáról szóló értesítést az elszámolási kötelezettség teljesítését tartalmazó értesítéssel együtt küldték meg az adósoknak.

A törvény nem állított fel vélelmet azzal kapcsolatban, hogy az adott kölcsönszerződés egyébként érvényes volt-e. A törvény tehát a forintosítással nem orvosolta visszamenőlegesen a kölcsönszerződés megkötésének időpontjában esetlegesen már fennállt érvénytelenségi okokat. A törvény azonban a jelzálogjoggal biztosított deviza- és deviza alapú kölcsönszerződések esetén a tartozás forintra átváltásának előírásával a jövőre nézve megszüntette az árfolyamkockázatot.

A forintosítási törvény előnyeire és megfelelő időzésére leginkább a svájci jegybanknak az euróval szembeni árfolyamküszöb eltörléséről szóló 2015 eleji döntése mutatott rá.

### **3.4.2. A forintosítási törvényt vizsgáló 33/2015. (XII. 3.) AB határozat**

A forintosítási törvénnyel kapcsolatban több száz indítvány (alkotmányjogi panasz) érkezett a magyar Alkotmánybírósághoz. Az Alkotmánybíróság az indítványokat egyesítve bírálta el. Az ennek eredményeként született 33/2015. (XII. 3.) AB határozat alapvetően azt a kérdést vizsgálta, hogy a forintosítási törvény által – tehát jogalkotás útján – végrehajtott szerződésmódosítás feltételei alkotmányosan fennálltak-e.

Az Alkotmánybíróság mindenekelőtt azt állapította meg, hogy a törvénynek a hatálya alá tartozó szerződésekből eredő tartozások kötelező forintosítását elrendelő szabályai egyértelmű beavatkozást jelentettek az indítványozók (panaszosok) szerződési szabadságába. A forintosítási törvénnyel érintett szerződések a felek akaratától függetlenül kerültek módosításra, részben minden további jogcselekmény nélkül, részben a felek számára kötelezően előírt szabályok alapján. A megkötött szerződésekből származó jogok és kötelezettségek utólagos, jogalkotói aktussal történő módosítása – a devizában fennálló tartozás forintkövetelésre történő átváltásának kötelezettsége – tehát egyértelműen beavatkozást jelentett a szerződési szabadságba. Az Alkotmánybíróság szerint azonban ez az intervenció nem feltétlenül alaptörvény-ellenes.

A kivételes jogalkotói intervenció alkotmányossági feltételeit az Alkotmánybíróság következetes gyakorlata fejlesztett ki a tartós jogviszonyok jogszabályi átalakíthatósága céljából. Ezzel kapcsolatban a meghatározó jelentőségűnek tekinthető 8/2014. (III. 20.) AB határozatában az Alkotmánybíróság megállapította, hogy a magánjogi tartós jogviszonyok jogszabállyal történő alakítására a *clausula rebus sic stantibus* tételének alkalmazásával kerülhet sor.

A forintosítás törvény által a deviza és deviza alapú fogyasztói kölcsönszerződések tekintetében előírt forintosítás elsődleges célja az volt, hogy a jövőre nézve megszüntesse a fogyasztókat – mint adószókat – terhelő árfolyamkockázatot, amely kiszámíthatatlan és súlyos terhet jelentett a számukra. Az AB határozat [indokolás 45. pontja] szerint: „Az esetleges jövőbeni árfolyammozgások kiszámíthatatlansága olyan bizonytalanságot jelentett az adószók számára, amely – az érintett adószók nagy számára is tekintettel – további, társadalmi méretű anyagi és szociális károk bekövetkezésével fenyegetett. Ennek az elkerülése alkotmányos alapot adhatott az – elsősorban fogyasztóvédelmi célú – jogalkotói beavatkozásra (a forintosítás elsődlegesen az adószók érdekében történt, hiszen őket mentesítette az árfolyammozgások jövőbeni kockázataitól). Hangsúlyozandó, hogy a forintosítás előírásával ... a jogalkotó nem döntött el egyedi jogvitákat, nem határozott egyedi szerződések (szerződési kikötések) érvényességéről/érvénytelenségéről tárgyában...”

Az adószók védelme mellett a jogalkotói beavatkozás másik célja a hitelezők védelme volt. A hitelezők oldalán a nyitott deviza pozíciók zárása volt az az alkotmányos szempontból meghatározó érdek, amelyre a jogalkotónak figyelemmel kellett lennie. A hitelezőknek ugyanis mielőbb zárniuk kellett a nyitott deviza pozícióikat, amelyhez elengedhetetlen volt a fennálló deviza alapú szerződésekben származó követelések minél nagyobb arányú forintra váltása. Tehát a kötelező forintosítás egyik célja – a fogyasztók védelmének kívül – a hitelezők kitettségének a lehető legkisebb mértékűre való csökkentése is volt. A hitelezők védelmének keresztül pedig – közvetve – a betétesek védelme is kimutatható. Ehhez kapcsolódóan az Alkotmánybíróság megállapította (AB határozat indokolásának 47. pontja): „A forintosítás elmaradása vagy késedelmese – a deviza és deviza alapú fogyasztói kölcsönszerződések nagy száma és a hitelállomány nagysága miatt – Magyarország számára már rendszerszintű kockázatot jelentett. E helyzet felszámolása nélkül a forintárfolyam további jelentős gyengülésétől kellett tartani, ami az adószók helyzetének további elnehezülését vonta volna maga után.”

A kötelező forintra váltás szempontjából nem volt figyelmen kívül hagyható az a körülmény sem, hogy a törvény a „kivülmaradás” lehetőségéről is rendelkezett, vagyis bizonyos feltételek esetén lehetővé tette, hogy az adós kérje a forintosítás mellőzését. A fennálló szerződések esetén azonban ez nem kizárólag a fogyasztó választásától függött, hanem a törvény 12. § (3) bekezdése ezt konkrét feltételekhez kötötte. Ennél szélesebb körben tette azonban lehetővé a törvény a forintosítás mellőzését a már felmondott szerződésekben eredő tartozások adószói számára. E körben ugyanis a törvény 15. § (3) bekezdése korlátozás nélkül biztosította a forintosításon való kívülmaradás lehetőségét a fogyasztók számára.

Az Alkotmánybíróság kiemelte, hogy a jogalkotónak a forintosítás szabályainak megalkotása során nemcsak a fogyasztók, hanem a hitelezők és azok betétesei érdekeire is tekintettel kellett lennie. Az AB határozat indokolásának 54. pontja kiemeli: „A beavatkozás alapvető célja ugyanis a szerződések teljesíthetőségének a biztosítása volt – ennek érdekében kellett az

árfolyammozgásoknak az adósok fizetési kötelezettsége mértékére történő hatását megszüntetni –, ami a kötelmi jogi jogviszony minden alanyának – nemzetgazdasági szinten a pénzügyi szektornak – az érdekét szolgálja. A deviza vagy deviza alapú kölcsönszerződések magas hányada a szerződési állományon belül a hitelezők számára is – és ennél fogva a pénzügyi rendszer stabilitására is – kockázatot jelentett. Erre tekintettel kell értékelni a szabályozásnak azt az elemét, amely a még fennálló szerződések esetében csak korlátozottan teszi lehetővé a forintosítási folyamatból történő kimaradás lehetőségét az érintett fogyasztók számára. A kivételeket áttekintve megállapítható, hogy azok kifejezetten azokat az eseteket ölelik fel, amelyek esetében valóban ésszerűtlen – a fogyasztónak kifejezetten hátrányos – lett volna a forintosítás (az adósnak abban a devizában van a jövedelme, amelyben a tartozása fennáll, a forintosítás időpontjában is felvehetne deviza alapú kölcsönt, a szerződés rövid vagy közepes futamidejű, stb.). E szerződések az érintett teljes szerződéses állományon belül csak egy kisebb hányadot képviselnek, forintosításuk elmaradása így az érintett hitelezőknek sem okoz hátrányt, s mindezeknél fogva fenntartásuk nem jelenthet kockázatot az ország pénzügyi közvetítőrendszere stabilitásának fenntartására nézve sem.”

Mindezekre tekintettel az Alkotmánybíróság azt állapította meg, hogy a jogalkotó általános társadalmi érdekből, a szerződéskötések után beállt lényeges és jogos érdeksérelemmel járó körülményváltozások bekövetkezése miatt döntött a törvénnyel érintett tartozások forintra történő átváltásáról a jövőre nézve. A szabályozás megalkotásakor a jogalkotó emellett kellő figyelemmel volt mind a védeni kívánt fogyasztók szerződési szabadságára, mind pedig a jogalkotói beavatkozással érintett másik fél – a hitelezők – érdekeire, s az érintett szerződések gazdasági egyensúlyának helyreállítását tartotta szem előtt. Az Alkotmánybíróság szerint az a tény, hogy a jogalkotó nem biztosította korlátozásmentesen a forintosítás folyamatából való kimaradás lehetőségét a fogyasztók számára, hanem csupán azoknak tette ezt lehetővé, akiket a forintosítás valóban hátrányosan érintett volna, megfelelt az ésszerűség követelményének.

Mindezek alapján az Alkotmánybíróság a forintosítási törvény támadott rendelkezéseinek (10. §, 15. §) alaptörvény-ellenességének megállapítására és megsemmisítésére irányuló alkotmányjogi panaszokat elutasította.

## 4. Az Európai Bíróság újabb gyakorlata a magyar devizahiteles ügyekhez kapcsolódóan

A Kúria jogegységi határozata, valamint a magyar jogalkotó által megalkotott jogszabályok sem zárták le véglegesen a devizahitelezéssel kapcsolatos jogi kérdéseket Magyarországon. A magyar bíróságok ugyanis 2013 óta számos előzetes döntéshozatali eljárást indítottak az EUB előtt. Az ezekben hozott ítéletek hatására pedig az adósok újabb peres eljárásokat indítottak magyar bíróságok előtt. Mindeközben az EUB is folyamatosan tovább fejlesztette a devizahiteles kölcsönszerződésekkel kapcsolatos saját gyakorlatát. Az alábbiakban az EUB legújabb ítéleteit, illetve azoknak a magyar adósokra és a magyar jogra gyakorolt hatását foglalkoztatjuk össze.

#### 4. 1. A C-51/17. sz. ügyben hozott ítélet (2018. szeptember 20.)

##### 4.1.1. Az alapeljárás tényállása

A felperesek 2008. február 15-én svájci frank alapú kölcsönszerződést kötöttek egy magyar bankkal. A szóban forgó kölcsönszerződés 4.7.1. pontja szerint: „Az adós az öt terhelő, a kölcsön devizanemében meghatározott fizetési kötelezettségeket azok forint ellenértékének a Bank ... számú, jelen kölcsönhöz kapcsolódó forint hiteleszámlási számlájára történő átutalásával köteles teljesíteni. A fizetési kötelezettségét az adós legkésőbb a tartozás esedékességének napján érvényes, a hitelező által az adott devizanemre meghatározott és az Üzletszabályzatban rögzítettek szerint közzétett devizaeladási árfolyamon köteles teljesíteni úgy, hogy a forint ellenérték legkésőbb az esedékesség napján a fenti számlán rendelkezésre álljon. A hitelező az esedékesség napján a jelen pontban meghatározott árfolyamon átszámítja az adós nyilvántartási devizanemben meghatározott fizetési kötelezettségeit forintra, és ezen összeggel megterheli a forint hiteleszámlási számlát. [...]”

Az adósokkal kötött kölcsönszerződés „Kockázatfeltáró nyilatkozat” című 10. pontjának szövege szerint: „A kölcsön kockázataival kapcsolatban az adós kijelenti, hogy az erre vonatkozó, hitelező által részére nyújtott részletes tájékoztatást megismerte, megértette, a deviza-hitel igénybevételével együtt járó és kizárólagosan őt terhelő kockázatokkal tisztában van. Tudomása van különösen azon árfolyamkockázatról, hogy a futamidő alatt a forintnak a svájci frankhoz viszonyított árfolyamának kedvezőtlen változása (azaz a folyósításkor érvényes árfolyamhoz képest a forint árfolyamának gyengülése) esetén a devizában megállapított törlesztő részletek forintban fizetendő ellenértéke akár jelentős mértékben is emelkedhet. Jelen szerződés aláírásával adós tudomásul veszi, hogy ezen kockázat vagyoni kihatásait teljes mértékben ő viseli. Kijelenti továbbá, hogy az árfolyamkockázatból adódó lehetséges hatásokat alapos megfontolás tárgyává tette, és a kockázatot fizetőképességének és vagyoni helyzetének megfelelően mérlegelve vállalta, a bankkal szemben igényt az árfolyamkockázatból eredően nem érvényesít”.

A felperesek 2013. május 16 án a kölcsönszerződés érvénytelenségének megállapítása iránti keresettel fordultak a Fővárosi Törvényszékhez. Többek között arra hivatkoztak, hogy mivel a szóban forgó szerződési feltétel megfogalmazása nem világos és nem érthető, nem tudták felmérni az árfolyamkockázat mértékét. A bank 2013. július 22-én felmondta a kölcsönszerződést amiatt, mert a kölcsönfelvevők azt nem teljesítették.

A Fővárosi Törvényszék 2016. március 11-i határozatában helyt adott a kölcsönfelvevők keresetének. Megállapította először is, hogy a devizában nyilvántartott kölcsönszerződés megkötése a szerződéskötés időpontjában a forintban nyilvántartott szerződéshez képest kedvezőbb és olcsóbb volt. Kiemelte azonban, hogy a banknak „a lappangó pénzügyi válságra tekintettel tudnia kellett volna, hogy a svájci frank mint menekülő deviza árfolyama jelentős kockázatokkal jár.” A bank azonban erről semmilyen tájékoztatást nem nyújtott a kölcsönfelvevőknek. Ezenkívül az árfolyamkockázatra vonatkozó szerződési feltétel megfogalmazása nem volt világos és érthető. Mindezek alapján a Fővárosi Törvényszék úgy határozott, hogy a kölcsönfelvevők fennmaradó tartozását forintra váltja át, mintha a szóban forgó kölcsönszerződést e pénznemben kötötték volna meg.



A fellebbezést követően eljáró Fővárosi Ítéltábla felfüggesztette a per tárgyalását és előzetes döntéshozatali eljárást indított az Európai Bíróság előtt. A Fővárosi Ítéltábla összesen öt kérdést tett fel az Európai Bíróságnak.

A jelen tanulmány témája szempontjából releváns harmadik kérdéssel kapcsolatban az Európai Bíróság kifejtette, hogy a kölcsönfelvevőnek egyrészt világos tájékoztatást kell kapnia arról, hogy a deviza alapú kölcsönszerződés aláírásával bizonyos mértékű árfolyamkockázatot vállal, amely gazdaságilag nehezen viselhetővé válhat, amennyiben az a pénznem, amelyben jövedelmét kapja, leértékelődik azon devizához képest, amelyben a kölcsönt nyújtották. Másrészt az eladónak vagy szolgáltatónak, a jelen esetben a banknak fel kell hívnia a figyelmet az átváltási árfolyam lehetséges változásaira és a devizában felvett kölcsönrel összefüggő kockázatokra.

A harmadik kérdéshez kapcsolódóan az Európai Bíróság kiemelte továbbá, hogy a 93/13/EKG irányelv 4. cikkének (2) bekezdését akként kell értelmezni, hogy az a követelmény, amely szerint a szerződési feltételeket világosan és érthetően kell megfogalmazni, arra kötelezi a pénzügyi intézményeket, hogy elegendő tájékoztatást nyújtsanak a kölcsönfelvevők számára ahhoz, hogy ez utóbbiak tájékozott és megalapozott döntéseket hozhassanak. E tekintetben e követelmény magában foglalja, hogy az árfolyamkockázattal kapcsolatos feltételnek nemcsak alaki és nyelvtani szempontból, hanem a konkrét tartalom vonatkozásában is érthetőnek kell lennie a fogyasztó számára. Ez azt jelenti, hogy az általánosan tájékozott, észszerűen figyelmes és körültekintő, átlagos fogyasztó ne csupán azt legyen képes felismerni, hogy a nemzeti fizetőeszköz a kölcsön nyilvántartásba vétele szerinti devizához képest leértékelődhet, hanem értékelni kell tudnia egy ilyen feltételnek a pénzügyi kötelezettségeire gyakorolt – esetlegesen jelentős – gazdasági következményeit is.

Mindezek után az alapügyben eljáró Fővárosi Ítéltáblának kell majd döntenie abban a kérdésben, hogy a hitelezőtől kapott tájékoztatás megfelelt-e az Európai Bíróság döntésében megfogalmazott kritériumoknak. Amennyiben az ítéltábla úgy ítéli meg, hogy az adósok tájékoztatása nem volt megfelelő és erre hivatkozással az érintett általános szerződési feltételek tisztességtelenségét mondja ki, az adott esetben a kölcsönszerződés teljes érvénytelenségét vonhatja maga után. Egy újabb kérdés, hogy ebben az esetben az érvénytelenség mely jogkövetkezményét alkalmazza a magyar bíróság. Azt ugyanakkor az EUB is rögzítette, hogy a rendelkezésére álló adatokból kitűnik, hogy a kölcsönfelvevők kaptak többek között olyan iratot, amely az árfolyamkockázattal kapcsolatos további tájékoztatást tartalmazott, és amelyben konkrét számítási példák szerepeltek az abban az esetben fennálló kockázatra vonatkozóan, ha a forint a svájci frankhoz képest leértékelődik (ld. ítélet 77. pontját).

#### **4.1.2. Az ítéletből a magyar jogra vonatkozóan levonható következtetések**

##### **4.1.2.1. A Kúria Konzultatív Testületének véleményei**

2018. október 10-én ülést tartott a Kúria elnöke által felállított és a deviza alapú hitelezéssel kapcsolatos érvénytelenségi perekben felmerülő jogalkalmazási kérdéseket vizsgáló Konzultatív Testület. A Konzultatív Testület az EUB C-51/17. sz. ügyben hozott ítélete értelmezése során megállapította, hogy az ítélet nem tartalmaz olyan új szempontokat, amelyeket az Európai Bíróság korábban már ne fejtett volna ki, és amelyeket a Kúria a joggyakorlat-egy-

ségesítő tevékenysége során már ne vett volna figyelembe. A Konzultatív Testület megállapította, hogy jelenleg a Kúria részéről újabb, általános jellegű elvi iránymutatás kibocsátása, illetve a korábbiak módosítása nem szükséges.<sup>45</sup>

A Kúria Konzultatív Testülete a 2019. április 10-ei újabb ülésén ezt annak megállapításával egészítette ki, hogy a C-26/13., a C-186/16. és a C-51/17. sz. ügyekben hozott ítéletekben a tájékoztatás tisztességtelensége tárgyában kifejtettek alapján a Kúriának az ezzel kapcsolatos elvi iránymutatásai (6/2013. PJE határozat 3. pontja, 2/2014. PJE határozat 1. pontja) változatlanul irányadóak. Annak megítélése, hogy az adott ügyben az árfolyamkockázatról való tájékoztatás tisztességes volt-e vagy sem, a bizonyítékok összességének értékelésén alapuló mérlegelési kérdés, így erre nézve a bíróságok számára jogegységi határozattal további kötelező iránymutatás általános jelleggel nem adható.

A Konzultációs Testület megállapította azt is, hogy az árfolyamkockázat viselésével kapcsolatos tájékoztatás elmaradása, vagy nem megfelelő volta esetén tisztességtelen („nem világos, nem érthető”) és így érvénytelen a szerződésnek az a rendelkezése, amely szerint az árfolyamkockázatot a fogyasztó viseli. Mivel ez a főszolgáltatás körébe tartozó szerződési rendelkezés, ennek érvénytelensége az egész szerződés érvénytelenségét eredményezi, aminek következtében a fogyasztó nem kötelezhető az árfolyamkockázat viselésére.

Nem minősül megfelelő tájékoztatásnak, ha az árfolyamkockázat viselése csak kikövetkeztethető a szerződés egyes rendelkezéseiből, vagy több különböző okiratban (pl. ÁSZF, üzletszabályzat, hirdetmény) szereplő rendelkezések együttes értelmezése alapján. Az, hogy az árfolyamkockázatról való tájékoztatást tartalmazó okirat aláírására a szerződéskötéssel egyidejűleg kerül sor, akkor nem kifogásolható, ha a félnek elegendő idő állt rendelkezésére annak áttanulmányozására a szerződés aláírását megelőzően.

A Konzultatív Testület álláspontja szerint önmagában az, hogy maga a fogyasztó nem járt el kellő körültekintéssel, nem zárja ki, hogy a fogyasztó arra hivatkozzék, hogy a pénzügyi intézmény nem, vagy nem megfelelően tett eleget a tájékoztatási kötelezettségének. Annak megítélésénél, hogy a fogyasztó kellő körültekintéssel járt-e el, amikor nem kért a pénzügyi intézménytől további tájékoztatást, figyelemmel kell lenni a szerződés átlagos fogyasztó számára esetleg félreérthető, homályos, bonyolult megfogalmazására is.

A tájékoztatás – összhangban az EUB vonatkozó iránymutatásaival – akkor megfelelő, ha abból kitűnik, hogy a fogyasztóra hátrányos árfolyamváltozásnak nincs felső határa, vagyis a törlesztőrészlet akár jelentősen is megemelkedhet, valamint ha abból az is kitűnik, hogy az árfolyamváltozás lehetősége valós, az a hitel futamideje alatt is bekövetkezhet. A tájékoztatásból egyértelműen ki kell tűnnie nemcsak annak, hogy az árfolyam-változással számolni kell, hanem annak is, hogy az nem elhanyagolható mértékű kockázatot jelent, és nem csak elhanyagolható mértékben növelheti a törlesztőrészleteket.

Lényeges megállapítása a Konzultatív Testületnek az is, amely szerint, ha a világos és érthető írásbeli, vagy szóbeli tájékoztatásból a várható árfolyam növekedés felső határa vagy maximális nagyságrendje megállapítható, az árfolyamkockázat csak eddig a mértékig ter-

<sup>45</sup> A Kúria Konzultatív Testülete 2018. október 10-én tartott ülésének emlékeztetője itt elérhető el: [http://kuria.birosag.hu/sites/default/files/konz\\_testulet/sajtokozlemenyc-51.17\\_masolata\\_0.pdf](http://kuria.birosag.hu/sites/default/files/konz_testulet/sajtokozlemenyc-51.17_masolata_0.pdf)



heli a fogyasztót.<sup>46</sup> Ez összhangban áll a Debreceni Ítéltábla korábban már idézett döntésével, amely szerint, ha a szerződéskötés során nyújtott tájékoztatásból a fogyasztó arra következtethetett, hogy az árfolyamkockázat viselésének van felső határa, akkor a kockázatviselés ezt meghaladó mértéke érvénytelen (ÍH 2017. 56.).

#### 4.1.2.2. A fogyasztótól elvárható magatartás követelménye

Dogmatikai és gyakorlati szempontból azt ismét fontosnak tartjuk kiemelni, hogy a C-51/17. sz. ügyben hozott ítéletben, illetve az ítélet indokolásában – a korábbi ítéletekhez hasonlóan – keveredik a szerződés megkötését megelőzően nyújtott tájékoztatás hiányos volta, valamint a konkrét szerződésben szereplő általános (egyedileg meg nem tárgyalta) szerződési feltétel nem világos és nem érthető jellege (vagyis átláthatatlansága).

Az ítélet 76. pontja szerint a 93/13-as irányelv (20) preambulumbekkezdése is kiemeli, hogy a fogyasztó számára ténylegesen lehetőséget kell biztosítani arra, hogy a szerződés összes feltételét megismerhesse. Az EUB szerint a szerződési feltételekről és a szerződéskötés következményeiről a szerződés megkötése előtt időben nyújtott tájékoztatás alapvető jelentőségű a fogyasztó számára annak eldöntéséhez, hogy szándékában áll-e az eladó vagy a szolgáltató által előzetesen meghatározott feltételeket elfogadva az eladóval vagy a szolgáltatóval szerződéses kapcsolatba lépni.

Az Európai Bíróságnak ez az állítása nem vitatható. Annyiban ugyanakkor kiegészítésre szorul, hogy a szerződési feltételekről és a szerződéskötés következményeiről a fogyasztónak is tájékozódnia kell, ebben a tekintetben nem hagyatkozhat kizárólag a másik szerződő félről a szerződés megkötése előtt kapott tájékoztatásra. Egy bizonyos szintű tájékozódási kötelezettség ugyanis a fogyasztótól is elvárható. Ezt emeli ki *Vékás Lajos* is: a tájékoztatási kötelezettség csak kiegészíti a saját ügyében mindenkitől elvárható körültekintő, gondos eljárás követelményét.<sup>47</sup>

Elképzelhető ugyanis, hogy ő a másik féltől nem kapott megfelelő tájékoztatást a szerződéskötést megelőzően, de saját maga megtette a szükséges lépéseket, megszerezte a releváns információkat és ennek alapján megértette a szerződési feltételeket és a szerződéskötés következményeit.

Ezzel kapcsolatban egyetértünk az eljáró bíróságnak a BDT 2013. 2889. esetben tett azon kijelentésével, amely szerint a jóhiszeműség és tisztesség követelményének, az együttműködési kötelezettségnek megfelelően a fogyasztótól is elvárható, hogy a nagy összegű és hosszabb távra szóló szerződés jellegéhez, a vállalt kockázat mértékéhez igazodóan tájékozódjon a szerződés megkötése előtt. A szerződési feltételeket tartalmazó okiratot – az átlagfogyasztótól elvárható gondossággal – át kell tanulmányoznia, és ha a szerződésben olyan rendelkezéseket észlel, amelyeket nem ért, megfelelő magyarázatot kell igényelnie.<sup>48</sup>

<sup>46</sup> A Kúria Konzultatív Testülete 2019. április 10-én tartott ülésének emlékeztetője itt elérhető el: [https://kuria-birosag.hu/sites/default/files/konz\\_testulet/emlekezteto\\_deviza\\_20190410.pdf](https://kuria-birosag.hu/sites/default/files/konz_testulet/emlekezteto_deviza_20190410.pdf)

<sup>47</sup> VÉKÁS: i.m. 88.

<sup>48</sup> A fogyasztó, mint a banki kölcsönszerződés adója, ezt a magyarázatot a közjegyzőtől is kérheti. Ezeket a banki szerződéseket ugyanis nagyrészt közjegyzői okiratba foglalják, az azonnali végrehajthatóság biztosítása érdekében. A közjegyzőkről szóló 1991. évi XLI. törvény 120. § (1) bekezdésének b) pontja pedig kimondja, hogy a közjegyző kötelessége, hogy tájékoztassa a felet a jogügylet lényegéről és következményeiről.

Ennek alapján legalábbis kiegészítendő az EUB ítélet 76. pontjának az az érvelése, amely összekapcsolja egymással a szerződés valamennyi feltételének a megismerhetőségét és a fogyasztó számára a szerződéskötés előtt nyújtott tájékoztatást. A szerződési feltételek megismerhetősége tekintetében ugyanis a fogyasztót is terhelik kötelezettségek.

Vitatható emellett az is, hogy a szerződéskötés előtt nyújtott tájékoztatás hiányos voltára alapozva állapítják meg egy adott (egyedileg meg nem tárgyalt) szerződési feltétel nem világos és nem érthető voltát. Elképzelhető ugyanis, hogy a fogyasztó számára a szerződéskötést megelőzően nyújtott tájékoztatás hiányos volt, a vele kötött szerződésben foglalt kikötés azonban ennek ellenére érthető és világos. A konkrét esetben az adósokkal kötött kölcsönszerződés 10. pontjában szereplő kockázatfeltáró nyilatkozat meglehetősen konkrétan és részletesen utal a fogyasztót terhelő árfolyamkockázat veszélyeire. Ezt a tényt az EUB ítéletének 77. pontja is megállapítja. Egy általánosan tájékozott, észszerűen figyelmes és körültekintő, átlagos fogyasztó szempontjából nehezen tudnánk amellett érvelni, hogy a kölcsönszerződés 10. pontja nem világos és nem érthető, vagyis ennek alapján tisztességtelen. Az azonban elképzelhető, hogy az adott esetben a szerződéskötés előtt az adósok nem kaptak megfelelő tájékoztatást az árfolyamkockázatra vonatkozóan. Ezt azonban a perben nekik kell bizonyítaniuk.

Az ítéletben tehát két jogintézmény és két kérdés keverik egymással: egyrészt az, hogy az adósok kaptak-e a szerződéskötést megelőzően olyan megfelelő tájékoztatást, amely az árfolyamkockázatra, illetve az abból származó veszélyekre is kitért. Másrészt pedig az, hogy érthető és világos-e az adósokkal kötött kölcsönszerződés 10. pontja, illetve annak az árfolyamkockázatra vonatkozó rendelkezései.

Ez azt a további kérdést is felveti, hogy azonos megítélés alá esik-e a fogyasztó részére történő információátadás szóbeli és írásbeli formája. A szerződéskötést megelőző tájékoztatásra jellemzően szóban kerül sor. Ezzel szemben a szerződési kikötés világos és érthető jellege kizárólag egy írott szöveg alapján ítéltető meg. A szerződéskötést megelőző szóbeli tájékoztatás hiánya vagy hiányos, nem megfelelő volta nem a szerződés érvénytelenségének a jogkövetkezményét vonja maga után. Ebben az esetben a fogyasztó kártérítési igényt érvényesíthet a tájékoztatási kötelezettségét elmulasztó másik szerződő féllel szemben. Ezzel szemben a szerződéses kikötés átláthatóságának (világos és érthető jellegének) a kérdését a szerződéskötéshez kapcsolódóan létrejött, írásbeli dokumentumok alapján lehet csak megítélni. A szerződéskötést megelőzően a fogyasztónak adott szóbeli tájékoztatás alapján tehát az utóbb a felek között írásban létrejött szerződés valamely kikötésének világos és érthető volta aligha ítéltető meg.

Ebből a szempontból álláspontunk szerint a Kúria Konzultatív Testületének 2019. április 10-ei üléséről készült összefoglalónak az alábbi megállapítása is pontosításra szorul: *„Ha a világos és érthető írásbeli, vagy szóbeli tájékoztatásból a várható árfolyam növekedés felső határa vagy maximális nagyságrendje megállapítható, az árfolyamkockázat csak eddig a mértékig terheli a fogyasztót.”* A szerződéskötést megelőző tájékoztatás vonatkozásában ugyanis a világos és érthető jelleg hiánya nem érvénytelenségi kategória, hanem kártérítési igényt megalapozó körülmény a fogyasztó javára.

## 4. 2. A C-118/17. sz. ügyben hozott ítélet

### 4.2.1. Az alapeljárás tényállása

Az adós 2007. május 24-én svájci frank alapú kölcsönszerződést kötött egy magyar bankkal. A kölcsönszerződés értelmében a hitelösszeget forintban (HUF) kellett folyósítani a bank által az adott napra meghatározott CHF-HUF árfolyam szerint. Ennek alapján 14.734.000 forint került átutalásra. Az ebből adódó svájci frankban számított hitelösszeg 115.573 CHF volt. A szerződés azt is kimondta, hogy a kölcsönt forintban kell törleszteni, amelynél azonban már a bank által meghatározott vételi árfolyam volt alkalmazandó. Az EUB ítélete ehhez kapcsolódóan azt is kiemeli, hogy az érintett fizetőeszközök átváltási árfolyamának változásából adódó árfolyamkockázatot az adós viselte.<sup>49</sup>

A bank kérelmére a közjegyző 2016. április 12-én elrendelte a szerződés végrehajtását.<sup>50</sup> Az adós ellentmondással élt a végrehajtás elrendelése ellen. Arra hivatkozott, hogy a kölcsönszerződés semmis, mivel a régi Hpt. 214. § (1) bekezdésének c) pontjába ütközően, nem határozta meg a folyósításkor és a törlesztéskor alkalmazandó devizaárfolyam különbségét, az ún. árfolyamrést.

Az eljáró magyar bíróság felfüggesztette az eljárást és előzetes döntéshozatal céljából az EUB-hoz fordult. Az eljáró magyar bíróság összesen öt kérdést tett fel az EUB-nak.

### 4.2.2. Az EUB ítélete

Az EUB ítélete megállapítja, hogy a magyar jogalkotó a deviza alapú fogyasztói kölcsönszerződéseket törvényi úton módosította, oly módon, hogy ezeket a szerződéseket érvényben tartotta. Ez megfelel az uniós törvényhozó által a 93/13-as irányelv, illetve az irányelv 6. cikk (1) bekezdésének keretében követett célkitűzésnek. E cél ugyanis a felek közötti egyensúly helyreállítása, lehetőség szerint a szerződés egésze érvényességének fenntartásával, nem pedig a szerződés semmissé nyilvánítása. Az irányelv 6. cikk (1) bekezdése így a felek közötti egyensúly helyreállítására, nem pedig a tisztességtelen feltételeket tartalmazó szerződés semmissé nyilvánítására irányul.

A szerződésnek főszabály szerint azonban úgy kell fennmaradnia, hogy csak a tisztességtelen feltételek elhagyása jelentsen módosulást, ha a nemzeti jogszabályok értelmében a szerződés ilyen módon való fennmaradása jogilag lehetséges. A tisztességtelennek minősített szerződési feltételt főszabály szerint úgy kell tekinteni, mint amely nem is létezett, és amely így a fogyasztóra nézve nem is fejthet ki joghatást. Ezáltal annak a jogi és ténybeli állapotnak a helyreállítását kell elérni, amelyben a fogyasztó a tisztességtelen kikötés hiányában lenne.

A 93/13-as irányelv 7. cikkének (1) bekezdése sem képezi akadályát annak, hogy a tagállamok jogszabállyal vessenek véget a tisztességtelen szerződési feltételek használatának. A

<sup>49</sup> Ilyen kifejezett kikötést ugyanakkor a kölcsönszerződés valószínűleg nem tartalmazott. A szerződéses konstrukcióból, illetve több szerződéses rendelkezésből lehet azt a következtetést levonni, hogy az árfolyamkockázat az adóst terheli.

<sup>50</sup> A magyar jog szerint, ha a szerződés vagy a kötelezett által tett egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozat közjegyzői okiratba foglalásával az okirat peres eljárás nélkül, azonnal végrehajthatóvá válik. Ebben az esetben a végrehajtást – a végrehajtást kérő kérelmére – a közjegyző rendeli el, majd a megindult végrehajtási eljárást az illetékes bírósági végrehajtó folytatja le.

tagállami jogalkotó azonban köteles tiszteltetben tartani az irányelv 6. cikk (1) bekezdéséből következő követelményeket. Az ugyanis, hogy bizonyos szerződési feltételeket jogszabály útján minősítettek tisztességtelennek és semmisnek, valamint azokat az adott szerződés érvényben tartása érdekében új szerződési feltételekkel helyettesítették, nem fejthet ki olyan hatást, amely gyengíti a fogyasztók számára biztosított védelmet.

A 93/13-as irányelv 6. cikk (1) bekezdésével nem ellentétes tehát az a nemzeti szabályozás, amely az eljáró bíróság számára nem teszi lehetővé, hogy helyt adjon a kölcsönszerződés valamely rendelkezése megsemmisítésére irányuló kérelemnek, annak tisztességtelen jellege miatt. Ennek azonban az is feltétele, hogy az ilyen szerződési feltétel tisztességtelen jellegének (törvényi szinten történő) megállapítása lehetővé tegye azon jogi és ténybeli helyzet helyreállítását, amelyben a fogyasztó e tisztességtelen szerződési feltétel hiányában lett volna.

Az EUB ezt követően az Elszámlási törvény (2014. évi XL. törvény) 37. § (1) bekezdését vizsgálta meg. A vizsgált bekezdés szerint: *„E törvény hatálya alá tartozó szerződések tekintetében a szerződés érvénytelenségének vagy a szerződés egyes rendelkezései érvénytelenségének (a továbbiakban: részleges érvénytelenség) megállapítását - az érvénytelenség okától függetlenül - a bíróságtól a fél csak az érvénytelenség jogkövetkezményeinek - a szerződés érvényessé vagy a határozathozatalig terjedő időre történő hatályossá nyilvánításának - alkalmazására is kiterjedően kérheti....”* Az eljáró magyar bíróság a normaszövegnek azt a fordulatát támadta, amely szerint a kölcsönszerződés érvénytelenségének a megállapítása esetén a bíróság további jogkövetkezményként a szerződést vagy érvényessé nyilváníthatja, vagy a határozathozatalig terjedő időre hatályossá nyilváníthatja.

A vizsgált magyar törvényi rendelkezés kapcsán az EUB azt állapította meg, hogy abból az következik, hogy ha a fogyasztó a kölcsönszerződés bármely – az árfolyamrésre vonatkozó, valamint az egyoldalú szerződésmódosítást a bank számára lehetővé tevő feltételektől eltérő – szerződéses rendelkezésének tisztességtelen jellegére hivatkozik, akkor kérnie kell az eljáró bíróságtól, hogy a szerződést a határozathozatalig terjedő időre nyilvánítsa hatályossá. Az EUB szerint azonban így e rendelkezés a 93/13-as irányelv 6. cikk (1) bekezdésével ellentétesen megakadályozza, hogy a fogyasztó az érintett tisztességtelen szerződési feltétel alól – adott esetben, ha az említett szerződési feltétel hiányában e szerződés nem teljesíthető, az érintett szerződés teljes egészében történő megsemmisítése útján – mentesüljön. Márpedig a kérdést előterjesztő bíróság által tett megállapításokból kitűnik, hogy a szerződés érvényben tartása az alapügyben ellentétes a fogyasztó érdekeivel.

Mindezek alapján az EUB az eljáró magyar bíróság által feltett kérdések közül az első három kérdésre az alábbi választ adta:

- a) nem ellentétes a 93/13-as irányelv 6. cikk (1) bekezdésével az a nemzeti szabályozás, amely az eljáró bíróság számára nem teszi lehetővé, hogy helyt adjon a kölcsönszerződés valamely rendelkezésének tisztességtelen jellege miatti megsemmisítésére irányuló kérelemnek, feltéve azonban, hogy az ilyen szerződési feltétel tisztességtelen jellegének (törvényi szintű) megállapítása lehetővé teszi annak a jogi és ténybeli helyzetnek a helyreállítását, amelyben a fogyasztó e tisztességtelen szerződési feltétel hiányában lett volna;

- b) ellentétes azonban az irányelv 6. cikk (1) bekezdésével az a nemzeti szabályozás, amely olyan körülmények között, mint amilyenek az alapügyben szerepelnek, az eljáró bíróság számára nem teszi lehetővé, hogy helyt adjon a kölcsönszerződés valamely, az árfolyamkockázattal kapcsolatos rendelkezés megsemmisítésére irányuló kérelemnek, annak tisztességtelen jellege miatt (ha az eljáró bíróság megállapítja, hogy e szerződési feltétel tisztességtelen, és hogy a szerződés az említett szerződési feltétel hiányában nem teljesíthető).

#### 4.2.3. A magyar jogra vonatkozó következtetések

A C-118/17. sz. ügyben hozott ítélet a magyar jog vonatkozásában egy lényeges dogmatikai félreértésen alapul. Az ítélet 53. pontja szerint a szerződésnek az eljáró bíróság általi, a határozathozatalig terjedő időre történő hatályossá nyilvánítása megakadályozza azt, hogy a fogyasztó a tisztességtelen szerződési feltétel alól mentesüljön, adott esetben az érintett szerződés teljes egészében történő megsemmisítése útján.

A magyar polgári jogban a szerződések érvénytelenségének jogkövetkezményeiről 2014. március 15-ig az 1959-es Ptk. 237. § (1) és (2) bekezdései rendelkeztek.<sup>51</sup> Az (1) bekezdés szerint: „Érvénytelen szerződés esetében a szerződéskötés előtt fennállott helyzetet kell visszaállítani.” A (2) bekezdés pedig így szól: „Ha a szerződéskötés előtt fennállott helyzetet nem lehet visszaállítani, a bíróság a szerződést a határozathozatalig terjedő időre hatályossá nyilvánítja. Az érvénytelen szerződést érvényessé lehet nyilvánítani, ha az érvénytelenség oka – különösen uzsorás szerződés, a felek szolgáltatásainak feltűnő értékaránytalansága esetén az aránytalan előny kiküszöbölésével – megszüntethető. Ezekben az esetekben rendelkezni kell az esetleg ellenszolgáltatás nélkül maradó szolgáltatás visszatérítéséről.”

Az 1959-es Ptk. alapján tehát a szerződés érvénytelenségének megállapítása esetén a bíróság a következő jogkövetkezményeket alkalmazhatja:

- az eredeti állapot helyreállítása (in integrum restitutio);
- a szerződés érvényessé nyilvánítása;
- a szerződés hatályossá nyilvánítása.

A magyar bírói gyakorlat elsődlegesen a szerződés megmentésére, vagyis annak érvényessé nyilvánítására törekszik. Az érvénytelen szerződés érvényessé nyilvánítása a bírói szerződésmódosítás egyik esetköre, ennek alkalmazása során ugyanis a bíró módosítja a szerződés eredeti tartalmát. A bíróság által módosított tartalmú szerződés érvényesen továbbra is fennmarad a felek között.

Amennyiben azonban a szerződés érvényessé nyilvánítására valamilyen ok miatt nem kerülhet sor, akkor a bíróság a szerződéskötést megelőzően fennállt eredeti állapotot próbálja meg visszaállítani. Amennyiben ez lehetetlen (pl. az ún. irreverzibilis szolgáltatásokat tartalmazó szerződések esetén), a bíróság egy speciális elszámolási viszonyt hoz létre a felek között. Ezt nevezi az 1959-es Ptk. az érvénytelen szerződés hatályossá nyilvánításának. Ebben

<sup>51</sup> 2014. március 15-én lépett hatályba a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény. Az EUB elé került alapeljárásban azonban még az 1959-es Ptk. az irányadó. Érdemes azonban kiemelni, hogy a Ptk. az érvénytelenség jogkövetkezményei között már nem szabályozza a szerződés határozathozatalig történő hatályossá nyilvánítását. Ehelyett a Ptk. 6:113. §-a az alaptalan gazdagodás pénzbeli megtérítéséről rendelkezik.

az esetben rendelkezni kell az esetlegesen ellenszolgáltatás nélkül maradó szolgáltatás viszatérítéséről, illetve a már teljesített szolgáltatás pénzbeli megtérítéséről.

A hatályossá nyilvánítás célja az, hogy a visszterhes szerződéseknél a már teljesített szolgáltatás ellentételezése megvalósuljon. A megtérítendő ellenszolgáltatás nem feltétlenül egyezik meg a felek által az érvénytelen szerződésben kikötött szolgáltatás ellenértékével. A szerződést emellett nem feltétlenül kell a határozathozatalig terjedő időre hatályossá nyilvánítani, ha a jogviszony a felek között már korábban megszűnt. A hatályossá nyilvánítás során az elévülési időt azonban figyelembe kell venni.<sup>52</sup>

Az érvénytelen szerződés hatályossá nyilvánítása nehezen volt beilleszthető a magyar polgári jog dogmatikájába, hiszen a hatályosság kérdése csak érvényes szerződések esetén merülhet fel. Az érvénytelen szerződés tehát nem lehet sem hatályos, sem hatálytalan. Kivételesen, szűk körben azonban az érvénytelen jogügyletek kapcsán is felmerülhet a joghatás kiváltására való alkalmasság kérdése. Ez azzal függ össze, hogy az érvénytelenség megállapítására a gyakorlatban rendszerint csak évekkel a jogügylet létrejötte után kerül sor, ezért az utóbb érvénytelennek nyilvánított jogügylet egy ideig alkalmas lehet joghatás kiváltására. Az érvénytelen jogügyletek joghatás kiváltására való alkalmasságát azonban egy kivételes jogi jelenségnek tekinthetjük, amelyet el kell határolni az érvényes jogügyletek hatályosságától.

Az 1959-es Ptk. kényszerűségből ismerte el az érvénytelenség jogkövetkezményei körében az érvénytelen szerződések joghatás kiváltására való alkalmasságát. A polgári jogi szabályozásnak ebben az esetben egy tényhelyzethez kellett igazodnia. A szerződés hatályossá nyilvánítására kivételesen, méltányosságból, a szolgáltatások értékarányosságának fenntartása érdekében kerülhet sor.<sup>53</sup>

Ennek alapján az EUB ítéletében írt megállapítás a magyar jog vonatkozásában értelmezhetetlen. Az EUB ítélete szerint ellentétes az uniós joggal az a nemzeti szabályozás, amely olyan körülmények között, mint amilyenek az alapügyben szerepelnek, az eljáró bíróság számára nem teszi lehetővé, hogy helyt adjon a kölcsönszerződés valamely (az árfolyamkockázattal kapcsolatos) rendelkezése megsemmisítésére irányuló kérelemnek, ha az eljáró bíróság megállapítja, hogy e szerződéses rendelkezés tisztességtelen. A magyar polgári jog szerinti hatályossá nyilvánítás intézménye az EUB szerint megakadályozza, hogy a fogyasztó az érintett tisztességtelen szerződési feltétel alól mentesüljön.

A fentiek alapján azonban látható, hogy az érvénytelen szerződés hatályossá nyilvánítása esetén a bíróság helyt ad a kölcsönszerződés érvénytelenítésére irányuló kérelemnek. Hatályossá nyilvánítás esetén ugyanis a bíróság első lépésként megállapítja a szerződés (teljes vagy részleges) érvénytelenségét. Ezt követően rendelkezhet az érvénytelen szerződés hatályossá nyilvánításáról, feltéve, hogy a perben volt erre irányuló kérelem. Ha azonban a fél nem kérte az érvénytelenség további jogkövetkezményeinek az alkalmazását, akkor a bíróság csak a szerződés érvénytelenségét állapítja meg. Ebben az esetben azonban egy újabb pert kell indítani a további jogkövetkezmények alkalmazására vonatkozóan.

<sup>52</sup> SÁNDOR István: *A szerződés tartalma és tárgya*. In: OSZTOVITS András (szerk.): *A Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény magyarázata*. I. kötet, Opten Kft., Budapest, 2011. 696-697.

<sup>53</sup> SÁNDOR: i.m. 697.



Nem helytálló az EUB ítéletének az a megállapítása sem, amely szerint a hatályossá nyilvánítás megakadályozza, hogy a fogyasztó az érintett tisztességtelen szerződési feltétel alól mentesüljön. A fogyasztó ugyanis mindenképp mentesül az érvénytelen szerződési rendelkezés alól, hiszen az érvénytelen jognyilatkozatok nem kötik a feleket. Az egy másik kérdés, hogy az érvénytelen jogügylet alapján is sor kerülhetett teljesítésre, vagyonmozgásra. Egy kölcsönszerződés esetén tipikusan ez a helyzet, hiszen a hitelező folyósította a kölcsönösszeget, az adós pedig megkezdte a törlesztőrészeket fizetését. Az így bekövetkezett vagyoneltolódást valamilyen formában akkor is rendezni kell, ha a bíróság a szerződés érvénytelenségét állapította meg. Ez azonban nem azt jelenti, hogy a fogyasztót az érvénytelen szerződés köti, még kevésbé azt, hogy a bíróság ne állapíthatná meg a tisztességtelen kikötést tartalmazó szerződés érvénytelenségét.

Az EUB ítélet megállapításai tehát a magyar jog vonatkozásában nem értelmezhetőek, mivel a magyar polgári jog ilyen szabályokat nem ismer. Arra a rendelkezésre azonban nem tér ki az EUB ítélet, amelyet a magyar jog az alapügyben vizsgált kölcsönszerződés vonatkozásában kimond. Ezt a szabályt az Elszámolási törvény 37. § (1) bekezdése rögzíti. Ez alapján az Elszámolási törvény hatálya alá tartozó kölcsönszerződések esetén - ha a bíróság megállapítja a szerződés teljes vagy részleges érvénytelenségét - csak kétféle jogkövetkezményt lehet alkalmazni: a bíróság vagy érvényessé nyilvánítja a szerződést, vagy a határozathozatalig terjedő időre hatályossá nyilvánítja azt. Ez a rendelkezés tehát azt mondja ki, hogy ezeknél a kölcsönszerződéseknel az érvénytelenség megállapítása esetén az eredeti állapotot nem lehet helyreállítani.

Mindez a kölcsönszerződés tárgyát képező szolgáltatások jogi jellegéből következik. A kölcsönszerződés ugyanis irreverzibilis szolgáltatást is tartalmaz: az adós a hitelező pénzt használja a futamidő alatt, ezt a használatot pedig az érvénytelenség megállapítása esetén sem lehet meg nem történté tenni. Ebből következően a kölcsönszerződés érvénytelenségének kimondása esetén a szerződéskötést megelőzően fennállt eredeti állapotot nem lehet helyreállítani. Az in integrum restitutio kölcsönszerződések esetén fogalmilag kizárt. Ezt egyébként az is alátámasztja, hogy a kölcsönszerződéstől – a kölcsönösszeg folyósítását követően – a felek elállni nem tudnak, azt egyoldalúan csak a jövőre nézve szüntethetik meg, felmondás útján.

Az Elszámolási törvény 37. § (1) bekezdését egyébként az EUB egy másik ítéletében már vizsgálta és azt az uniós joggal összhangban állónak találta. Az EUB a C-483/16. sz. ügyben, 2018. május 31-én hozott ítéletében megállapította: a 93/13-as irányelv 7. cikkét akként kell értelmezni, hogy azzal elvileg nem ellentétes az olyan nemzeti szabályozás, amely (az eljárásban irányadókhhoz hasonló) különleges eljárási követelményeket állapít meg az olyan fogyasztók által indított keresetek vonatkozásában, akik a kölcsön folyósítására alkalmazandó árfolyam és a kölcsön törlesztésére alkalmazandó árfolyam közötti eltérésre vonatkozó feltételt és/vagy a kölcsönadó számára a kamatok, díjak és költségek emelését lehetővé tevő egyoldalú szerződésmódosítási jogra vonatkozó feltételt tartalmazó, devizában nyilvántartott kölcsönszerződéseket kötöttek (feltéve, hogy az ilyen szerződésben foglalt feltételek tisztességtelen jellegének megállapítása lehetővé teszi azon jogi és ténybeli helyzet helyreállítását, amelyben a fogyasztó e tisztességtelen feltételek hiányában lett volna).

## 5. Összegzés

### 5. 1. A deviza alapú fogyasztói kölcsönszerződés mint szerződéses konstrukció értékelése

Megítélésünk szerint a deviza alapú fogyasztói kölcsönszerződés konstrukciójához kapcsolódó leglényegesebb probléma az volt, hogy a felek az ügyletből származó szinte valamennyi kockázatot a gyengébb félre, a fogyasztóra telepítették. A C-51/17. sz. ügyben vizsgált fogyasztói kölcsönszerződés 10. pontjában ez így nyert megfogalmazást: „... az adós ... a devizahitel igénybevételével együtt járó és kizárólagosan őt terhelő kockázatokkal tisztában van.”

Nyilvánvaló, hogy szinte valamennyi jogügylet kockázatokkal jár. A felek arra törekednek, hogy az őket terhelő kockázatokat mérsékeljék, vagy áthárítsák a másik félre. Erre a polgári jognak reagálnia kell és figyelembe kell venni azt is, hogy maga a jogalkotó is a kockázatok kiegyensúlyozott elosztására törekszik (ez jelenik meg többek között a diszpozitív jogi normákban is). A jogügyletekből származó kockázatok telepítése tehát a polgári jog egyik leglényegesebben és legtöbbször vitatott kérdésköre.

A magyar jogi környezet és szabályozás hiányosságára utal, hogy kialakulhatott, és széles körben elterjedhetett egy olyan szerződéses konstrukció, amely kizárólag az egyik félre – a fogyasztóra – hárította át az ügyletből származó szinte valamennyi kockázatot. Ezek közül is kiemelkedik az árfolyamkockázat. Ezzel kapcsolatban a jogirodalomban olyan álláspont is megjelent, amely szerint a bankok valójában nem is hárították át az ügyfelekre az árfolyamkockázatot, mert az fogalmilag mindig az adóst terheli.<sup>54</sup>

Álláspontunk szerint azonban ebben az esetben is figyelemmel kellett volna lenni az elvárható magatartás elvére, amely polgári jogunk egy fontos alapelve. A Ptk. 1:4. § (1) bekezdése szerint, ha a törvény eltérő követelményt nem támaszt, a polgári jogi viszonyokban úgy kell eljárni, ahogy az az adott helyzetben általában elvárható. Felmerülhet tehát a kérdés, hogy az árfolyamkockázattal kapcsolatban mi volt a fogyasztótól elvárható. Elvárható volt-e tőle, hogy figyelemmel az elmúlt tíz év árfolyamváltozásaira, egy nagyjából 20-30%-os árfolyamgyengüléssel számoljon? Vagy elvárható lett volna az is, hogy olyan mértékű árfolyamváltozást is előre lásson, amelyre a forint-svájci frank árfolyam esetében korábban még nem volt példa? Ha a pénzügyi intézmények és a szakértők sem számoltak ekkora árfolyammozgással, akkor a fogyasztótól elvárható lett volna annak előre látása? Ezekre a kérdésekre azokban a jelenleg is folyamatban lévő perekben, amelyeknek a tárgya – többek között – az árfolyamkockázat fogyasztóra történő teljeskörű áthárítása, a bíróságnak kellene választ adnia.

További problémát jelent, hogy sem a bírói gyakorlat, sem a jogtudomány számára a mai napig nem egyértelmű, hogy mi a deviza alapú kölcsönszerződés teljes vagy részleges érvénytelenségének a jogkövetkezménye. A Kúrián 2015-ben felállított joggyakorlat-elemző csoport ugyan rendkívül alaposan és körültekintően megvizsgálta ezt az ügyet, meggyőző többségi álláspont azonban nem született.<sup>55</sup>

<sup>54</sup> GÁRDOS István – NAGY András: *A devizahitel jogi alapkérdései*. Hitelintézeti Szemle, 2013. 5. sz. 376.

<sup>55</sup> Lásd az érvénytelenség jogkövetkezményeinek alkalmazhatósága kölcsönszerződéseknél (összefoglaló vélemény). Interneten elérhető: [www.lb.hu/sites/default/files/joggyak/osszefoglalo\\_velemenyn\\_i.pdf](http://www.lb.hu/sites/default/files/joggyak/osszefoglalo_velemenyn_i.pdf)



Továbbra sem lezárt tehát az a kérdés, hogy deviza alapú kölcsönszerződés teljes érvénytelensége esetén helyre lehet-e állítani a szerződéskötést megelőzően fennálló helyzetet (in integrum restitutio). A jogirodalomban megjelent álláspont ezt tagadja és ehelyett az 1959-es Ptk. szerinti hatályossá nyilvánítást tekinti járható útnak.<sup>56</sup> Egyetértünk ezzel az állásponttal, az azonban egy további kérdés, hogy ebben az esetben pontosan mit is jelent a szerződés hatályossá nyilvánítása, milyen elszámolást kell ebben az esetben a felek között alkalmazni.

A bizonytalanság a jogalkalmazók részéről annak ellenére fennmaradt, hogy a jogalkotó a DH 2. törvény 37. § (1) bekezdésében egyértelműen állást foglalt abban a kérdés, hogy melyek lehetnek a fogyasztói kölcsönszerződés érvénytelenségének a jogkövetkezményei. A törvény ugyanis ebben a körben csak a szerződés érvényessé nyilvánítását, valamint annak a határozathozatalig terjedő időre történő hatályossá nyilvánítását nevesíti. Ennek alapján a jogalkotó álláspontja szerint a fogyasztói kölcsönszerződés teljes érvénytelensége esetén az eredeti állapot nem állítható helyre. Ennek a jogalkotói álláspontnak a helyességét azonban a jogalkalmazók részéről a mai napig vitatják.

## 5. 2. Konklúziók

A devizahitelezés elterjedése, valamint ezekben a szerződésekben a 2008-as válság nyomán bekövetkező egyensúlyeltolódás a rendszerváltás óta nem látott társadalmi problémává vált Magyarországon. Erre a gazdasági fejlődést is már veszélyeztető problémára a jogalkotónak is választ kellett adnia. A 2014-ben született törvények azt a célt szolgálták, hogy a magyar társadalom véglegesen megszabaduljon a devizahitelezés által okozott nehézségektől.

Ma már azonban az is látható, hogy bizonyos társadalmi csoportok számára sem az elszámolás, sem a forintosítás nem jelentett tényleges segítséget. Ezek az adósok ugyanis a fedezetként lekötött lakóingatlanuk értékét jelentős mértékben meghaladó hiteltartozást halmoztak fel, amelynek teljesítésével ráadásul már a jelzett törvények megszületése előtt jelentős késedelembe estek. Számukra más – részben szociálpolitikai – megoldást kell az államnak kidolgoznia. Egy lényegesen egyszerűsített magáncsőd eljárás is fontos lenne, nemzetgazdasági szempontból is.<sup>57</sup>

Remélhetőleg mind a jogalkalmazók, mind pedig a hazai pénzügyi szektor levonja azokat a következtetéseket, amelyek segítségével a jövőben hasonló helyzetek kialakulása megelőzhető. Mindez azonban igényli a pénzügyi kultúra fokozottabb hazai terjesztését, a felelős hitelnújtást, az adósok részéről pedig a hitelfelvételről szóló megalapozott döntést.

Minderre elsősorban azért lenne szükség, mert valójában nem az a kérdés, hogy a 2008-ashoz hasonló válság újra bekövetkezhessen-e. A kérdés az, hogy ez mikor fog ismét bekövetkezni. A magyarországi pénzügyi ciklusok sajátosságait vizsgáló, nemrég megjelent tanulmány egyértelműen fogalmaz: a pénzügyi szektorban rendszeresen tapasztalhatók bővülési időszakok, amelyeket növekvő tőkeáttétel, fokozódó kockázatvállalás, lazább hitelezési feltételek kísérnek. A bővülési időszakokat azonban szűkülés követi, ami megjelenhet

<sup>56</sup> GÁRDOS Péter: *A kölcsönszerződés érvénytelenségének jogkövetkezménye*. Jogtudományi Közlöny, 2014. 11. sz. 509–510.

<sup>57</sup> A magyar jogban a fizetési nehézségekkel küzdő magánszemélyek számára a reorganizációt (az ún. magáncsődöt) a természetes személyek adósságrendezéséről szóló 2015. évi CV. törvény vezette be.

pénzügyi válságok formájában, amikor a pénzügyi intézmények gyorsan csökkentik a tőke-áttételt és a hitelkínálat összeomlását idézik elő.<sup>58</sup>

Fontos lenne tehát, hogy a következő recessziós időszakot a magyar társadalom és jogi szabályozás felkészültebben várja és annak következményeit is könnyebben kezelni tudja. Természetesen minden visszaesés fájdalmas következményekkel jár, melyeket kizárólag jogi eszközökkel nem lehet megoldani. A jogi környezet és a jogalkalmazói gyakorlat azonban sokat tehet azért, hogy egy következő válság negatív hatásai ne váljanak még súlyosabbá. Csak egy példát említve: az arra jogosult szervezetnek bátrabban kellene alkalmazniuk a közérdekű keresetindításban rejlő lehetőségeket.

Hatályos jogunk a pénzügyi szektor fogyasztóvédelmi szintjét tekintve egyáltalán nem áll messze a nyugat-európai jogok szintjétől. Ez részben a 2014-es jogalkotásnak köszönhető, nem utolsósorban az Fhtv. módosításának. Az ebben rejlő lehetőségekkel azonban élni kellene, nemcsak az egyes fogyasztók, hanem a fogyasztók érdekeinek védelmére hivatott állami szervek részéről is.

---

<sup>58</sup> ROTS, Eynó: *Üzleti, lakáspiaci és hitelciklusok – Magyarország esete*. Hitelintézeti Szemle, 2018. 4. sz. 6.



dr. Dömötör Barbara  
*egyetemi docens*  
*Budapesti Corvinus Egyetem*  
*Gazdálkodástudományi Kar*  
*Befektetések és Vállalati Pénzügy Tanszék*

**A MAGYAR „BIG SHORT”  
A DEVIZAHITELEK ELTERJEDÉSÉNEK  
RACIONÁLIS ÉS IRRACIONÁLIS OKAI**



A tanulmányban a devizahitelek elterjedésében is kiemelt szerepet játszó pénzügyi sztorit, a fedezetlen kamatparitás nem-teljesülését vizsgálom, a 2000-es évek magyar piacán. Bemutatom, hogy az egyéni döntéshozó számára - stacionernek tekintett árfolyamváltozásokat feltételezve - a devizahitel még magasabb kockázatkerülési szint mellett is jobb alternatívát jelentett, mint a forintban denominált hitelek, így a devizahitel felvétele racionálisan alátámasztható. A 2008-as válságot követő árfolyamrezsim-váltás a felvett devizahitelek költségeit a forinthitelek költségei fölé emelte, azonban az elszenvedett veszteségek érzékelését számos viselkedési hatás is fokozta. Az elemzés rámutat, hogy a devizahitel egy megfelelő finanszírozási alternatíva lehet a kockázatokat felmérni képes vállalati szektor számára, a lakossági devizahitelezés azonban olyan kockázatvállaláshoz vezetett, amelynek következményei az egész társadalomra hatalmas terhet róttak. Egy ilyen piaci környezetben egyértelműen szabályozói korlátok szükségesek ahhoz, hogy a mikroökonómiai szinten racionális döntések ne okozzanak rendszerszintű kockázatot.

## Bevezetés

A devizahitel, a devizahitelezés jelensége Magyarországon a széles (nem szakmai) közvélemény számára is ismertté vált, és rendkívül negatív jelzőkkel forrt össze, leginkább a lakossági jelzáloghitelek okozta egyéni és társadalmi sokkok révén.

A pénzügyi szakirodalom dollarizációnak nevezi azt a jelenséget, amikor egy adott országban a hazai deviza helyett vagy mellett, más ország devizáját fogadják el fizetőeszközként az egyes tranzakciókban. A hazai deviza ilyen módon történő helyettesítésének leggyakoribb oka az instabil gazdasági helyzet, és gyenge központi kormányzás, így általában a fejlődő országokban találunk példát a dollárizációra. Az elnevezés a latin-amerikai országok gyakorlatából származik, ahol a dollárhoz kötött, ún. „soft-pegging” árfolyamrendszer összeomlását követően a pénzügyi bizalom helyreállítása érdekében a nemzeti valutát az amerikai dollárral helyettesítették.<sup>1</sup> A helyettesítő deviza azonban nem kizárólag a dollár lehet, hanem bármilyen más, nemzetközileg elfogadott, stabil deviza.

Pénzügyi dollarizáció alatt a külföldi devizában elhelyezett betétek, illetve felvett hitelek jelenlétét értjük egy adott gazdaságban. Ez nem jár feltétlenül együtt a reál-tranzakciók dollarizációjával, az egyéb eszközök és a bérek idegen devizában történő elszámolásával.<sup>2</sup>

A pénzügyi dollarizáció előnye, hogy megakadályozza a megtakarítások kimenekítését, és a hiteloldalon a növekvő kínálat hozzájárul a gazdasági növekedéshez. Jelentős hátránya azonban, hogy a monetáris politikai eszközök hatása szűkül, és az így felépülő árfolyamkockázati pozíciók sérülékenyebbé teszik az országot egy esetleges válságban.

A jelenség magyarázatául szolgáló elméletek alapvetően három csoportba sorolhatók Ize és Levy Yeyati szerint. A portfóliókiválasztási magyarázatok az idegen devizában denominált eszközök és források diverzifikációs hatására fókuszálnak, a hitelkockázati magyarázatok a különböző devizákban meghatározott eszközök nem-teljesítési kockázatát vizsgálják, míg az elméle-

<sup>1</sup> ROCHON és VERNENGO, 2003

<sup>2</sup> RENNHACK és NOZAKI, 2006

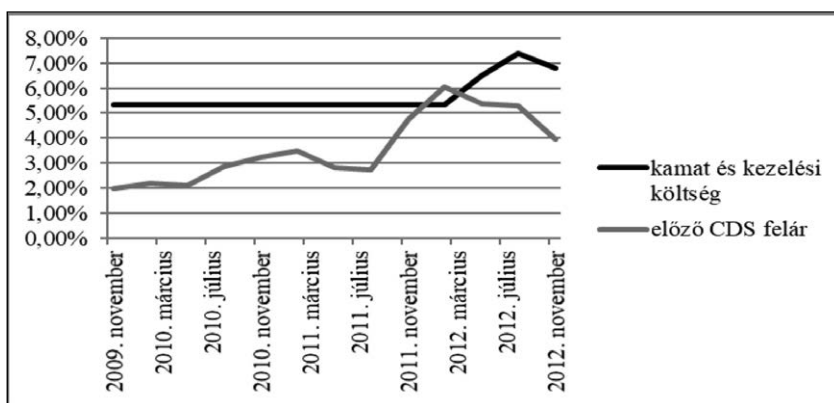
tek harmadik csoportja a hazai gazdaság, pénzügyi piacok és szabályozói környezet tökéletlenségeire vezeti vissza a pénzügyi dollarizációt.<sup>3</sup> Ize a fenti magyarázatokat egy modellbe építi, a befektetők – alapvetően a háztartások – kockázatkerülő, variancia-minimalizáló magatartása áll szemben a kockázatsemleges vállalatokkal, amelyek a hitelkockázati felárak minimalizálásával optimalizálják hitelfelvételüket.<sup>4</sup> Ebben a modellben a devizaárfolyam és a kamatlábak a piaci kereslet és kínálat alapján kerülnek meghatározásra, és létrejön egy belső egyensúly, amely a betételhelyezők és a hitelfelvevők optimális devizaösszetételű portfólióját tükrözi.

Basso és társai (2007) a fentiekkel szemben 22 közép-kelet-európai ország (köztük Magyarország) és ázsiai ország adatai alapján negatív korrelációt talált a külföldi devizában felvett hitelek és betétek részarányában. Megállapítják, hogy a külföldi tulajdonú bankok arányának növekedése, a jelentős kamatkülönbség mellett növeli a hitel dollarizációt, különösen akkor, ha nagy a bankok közötti verseny a piaci részesedés megszerzéséért.<sup>5</sup> Luca és Petrova tanulmánya a keresleti oldali (vállalatspecifikus), valamint kínálati oldali (bankspecifikus) tényezőket vizsgálva a banki ösztönzők szerepét emeli ki, szerintük a külföldi tulajdonú bankok eszköz-forrás devizaszerkezeti összhangja a devizahitelezés egyik fő mozgató rugója.<sup>6</sup>

A magyar piacon a piacgazdaságra történő átmenettel az 1990-es évektől hasonló folyamat zajlott le. A magas inflációs környezet és a kiszámíthatónak tűnő árfolyamrendszer, valamint a külföldi tulajdonú bankok megjelenésével rendelkezésre álló devizaforrások nyomán a hitelek jelentős részét a gazdasági szereplők nem forintban, hanem idegen devizában, német márkában (később euróban), illetve dollárban vették fel.

A 2000-es évek elején mind a vállalati szektor, mind az államháztartás adósságának jelentős része külföldi devizában denominált volt. Ez az arány az évtized során folyamatosan növekedett, ahogy azt az 1. ábra mutatja.

1. ábra: A vállalati szektor hitelállománya (bal oldal) és az államadósság szerkezete (jobb oldal)  
Mrd Forint



Forrás: MNB, ÁKK

<sup>3</sup> IZE, 2006, LEVY YEYATI, 2006

<sup>4</sup> IZE, 2006

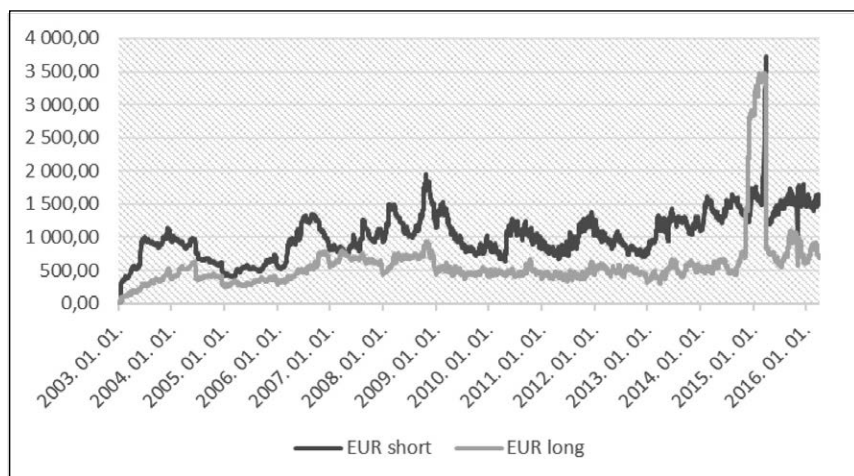
<sup>5</sup> BASSO et al., 2007

<sup>6</sup> LUCA és PETROVA, 2003

A jelentős kamatkülönbség és a stabil árfolyam ellentmondásából adódó látszólagos arbitrázslehetőséget nemcsak a devizahitelt felvevők használták ki, de a határidős pozíciók nagyobb részét is a határidős – akár fedezeti, akár spekulációs célú – deviza eladások tették ki.

A 2. ábra mutatja, hogy a határidős deviza eladások (EUR short pozíciók) nagyjából kétszeres volument tettek ki, mint a határidős deviza vásárlások (EUR long pozíciók). A határidős pozíciók változásában a devizaárfolyam és a devizapiaci volatilitás játszottak meghatározó szerepet,<sup>7</sup> nem pedig a külkereskedelmi forgalom alakulása. Vagyis ezen a piacon is az a várakozás dominált, amely szerint az árfolyam stabilitása mellett a magas kamatkülönbség (szinte) kockázatmenetesen megnyerhető.

2. ábra: A magyar hitelintézetes nem banki rezidens ügyfelekkel kötött határidős devizaállományai  
Mrd. Forint



Forrás: MNB.

Ebben a környezetben, ahol minden piaci szereplő az erős forintra fogadott, magától értetődőnek tűnt a kamattámogatott lakáshitelek kivezetésével a lakosság előtt is megnyitni az „olcsó” devizahitelhez jutás lehetőségét.<sup>8</sup> A közép-kelet-európai, azon belül is a magyar devizahitel-állomány felépülésének folyamatával, az ahhoz hozzájáruló gazdasági, politikai környezet bemutatásával számos tanulmány foglalkozott.<sup>9</sup>

A lakossági devizahitelezés nem magyar sajátosság, hasonló folyamatok zajlottak a többi közép-kelet-európai országban is.

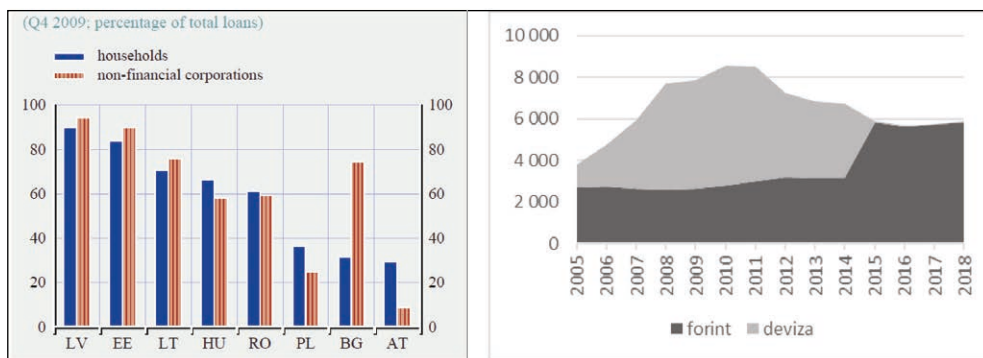
<sup>7</sup> DÖMÖTÖR és KOVÁCS, 2017

<sup>8</sup> BODZÁSI, 2015.

<sup>9</sup> BROWN és DE HAAS, 2012, KIRÁLY és BANAI, 2013, KIRÁLY és SIMONOVITS, 2017



3. ábra: A devizahitelek aránya a közép-európai régióban a teljes hitelállomány arányában (2009) (bal oldali ábra), és a magyar lakossági hitelállomány 2005 – 2018 Mrd forint (jobb oldali ábra)



Forrás: MNB, ECB, Financial Stability Review, June 2010. 161. oldal: E.I ábra.

A 3. ábra mutatja, hogy a balti államokban volt a legjelentősebb a devizahitelek aránya. Emellett azonban a lakossági hitelek jelentős részét tették ki a devizahitelek Romániában, Lengyelországban és Bulgáriában is. A magyar lakossági (elsősorban jelzálog) hitelek mintegy kétharmada 2008-ra devizában denominált hitel volt.

Brzoza és társai a devizahitelek makrogazdasági következményeinek elemzésekor azt találták, hogy bár a monetáris politika transzmissziós hatását gyengítik, a makroprudenciális politikára pozitívan hatnak. Így a devizahitelek növelik a jólétet, ha a kamatsokkok a meghatározóak a gazdaságban, azonban jólét-csökkentőek, ha a deviza-árfolyam sokkok dominálnak. Kiemelik azt is, hogy a devizahitelt korlátozó politika rövidtávon gazdasági visszaesést okoz.<sup>10</sup>

Mindezek fényében érthető, hogy sem az olcsó hiteleket élvező lakosság, sem a felfutó hitellezésből profitáló bankok, sem a rövid távú gazdasági növekedést szem előtt tartó kormányzat nem volt érdekelt a devizahitelezés és az ezen keresztül kialakuló deviza-kitettségek csökkentésében.

A lakossági devizahitelezés következményei mára jól ismertek. A 2008-ban induló gazdasági válság nyomán gyengülő devizaárfolyam tette a hitelfelvevők nagy része számára világossá, hogy az olcsóbb kamat lehetősége milyen kockázatot takart. Az árfolyamemelkedés hatására megnövekedtek a devizahitelek törlesztőrészei, ami együtt járt a válság nyomán szűkülő munkaerő kereslettel. Az adósok pénzügyi nehézségei a bankokat is negatívan érintették, nőtt a nem-fizető hitelek aránya, a romló banki hitelportfóliók pedig jelentős veszteséget okoztak a hitelnyújtó bankoknak. Makrogazdasági szempontból is egyre nagyobb kockázatot jelentett a hatalmas nyitott devizapozíció finanszírozása, illetve a szuverén válság kialakulása a magyar pénzügyi rendszert veszélyeztette.

A lakossági devizahitelek problémáinak rendezése 2010-ben kezdődött a devizahitelek lakossági értékesítésének megtiltásával, majd számos javaslatot követően<sup>11</sup>, több lépésen keresztül a teljes állomány forintosításával zárult.

<sup>10</sup> BRZOZA és társai, 2017

<sup>11</sup> BERLINGER és WALTER, 2013, 2014

Jelen tanulmány a devizahitelt, mint pénzügyi konstrukciót vizsgálja egy racionális döntéshozó – lehet egyén, vagy vállalat – szempontjából. A 2000-es évek piacát elemezve megmutatom, hogy egy devizahitel mennyiben tűnt jobb alternatívának a forinthitelnél, illetve mennyiben bizonyult utólag drágábbnak, mint a hasonló forint hitel. Arra a következtetésre jutok, hogy a forint leértékelődése a rosszul időzített devizahitelek költségeit a forinthitel költségei fölé emelte. Ez a különbség az euróhitel esetében mérsékelte, míg a svájci frank hiteleknel jelentős volt. A hitelfelvevők szubjektív veszteségérzékelését növelte, hogy a hitel felvételhez kapcsolódó költségek referenciapontjaként nem a forint hitel költségeit nézték.

A devizahitelek nehézségeihez, a probléma eskalálódásához számos egyéb tényező is hozzájárult: mint az egyoldalú banki kamatmódosítási lehetőség, egyértelmű információs aszimmetria, rossz ösztönzők, valamint a válság miatti munkaerőkereslet csökkenése. Ezek vizsgálata azonban nem tárgya az elemzésnek.

## 1. A devizahitelek „big short”-ja

A 2000-es évek elején a magyar piacon befektetők - a vállalatokat, az államháztartást, és a külföldöt is beleértve - kivétel nélkül arra számítottak, hogy a magas kamatkülönbség ellenére stabil marad a forint árfolyama. Ez a jelenség a fedezetlen kamatparitás nem teljesülése, amely esetben a határidős pozíció várható értéke nullától eltérő lesz.

### 1. 1. A fedezett és a fedezetlen kamatparitás

A fedezett kamatparitás a spot és határidős árfolyamok közötti összefüggést mutatja. Eszerint a most rögzíthető, jövőre vonatkozó árfolyam – a határidős árfolyam - nem más, mint az azonnali árfolyam két deviza kamatkülönbségével megnövelt összege.

$$\text{Ahol:} \quad F = S_0 \frac{(1+r_{\text{hazai}})^t}{(1+r_{\text{külföldi}})^t} \quad (1)$$

$S_0$ : az azonnali árfolyam az egységnyi külföldi deviza hazai devizában kifejezve

$F$ : a  $t$  határidőhöz tartozó határidős árfolyam

$t$ : a határidős lejáratig tartó években kifejezett időtartam

$r_{\text{hazai}}$ : hazai spot kockázatmentes kamatláb  $t$  időtartamra

$r_{\text{külföldi}}$ : külföldi spot kockázatmentes kamatláb  $t$  időtartamra

A határidős árfolyam meghatározásának fenti mechanizmusa kizárólag a konzisztens (arbitrázsmentes) árazáson alapul, sem a befektetői preferenciák, sem a kockázati attitűd nem játszanak szerepet, ahogy az alaptermék várható hozama sem. Az (1)-es képletbeli összefüggés mindig teljesül (feltéve, ha működnek az azonnali és határidős deviza- és kamatpiacok), mivel sérülése esetén arbitrázslehetőség adódik, amelyet a piaci szereplők ki tudnak használni.<sup>12</sup>

<sup>12</sup> A határidős árfolyam meghatározása, illetve félreárazáskor adódó arbitrázslehetőség kihasználása minden alap pénzügyes tankönyv része, bővebben lásd SZÁZ, 2009, vagy HULL, 2008.

Amennyiben a külföldi kamatláb magasabb a hazai kamatlábnál, a határidős árfolyam az azonnali árfolyamnál kisebb lesz. Fordított esetben - ez volt jellemző az általunk elemzett magyar piaci helyzetre is – a határidős árfolyam magasabb a jelenleginél.

Érdemes megjegyezni, hogy a fedezett kamatparitás miatt mindegy, hogy milyen devizában kamatoztatjuk a betétünket, amennyiben a lejáratkor egy határidős ügylet keretében visszaváltjuk a hazai devizára, a kamaton megnyert nyereséget vagy elszenvedett veszteséget éppen ellentételezi majd a devizaárfolyam-veszteség vagy -nyereség. Ha a külföldi deviza kamatlába magasabb, mint a hazai, akkor hiába kapunk magasabb kamatot a külföldi devizában, a határidős árfolyam csökken, vagyis kevesebb hazai devizát kapunk egységnyi külföldiért. Mégpedig pontosan annyival kevesebbet, hogy a befektetésünk lejáratkori értéke éppen egyenértékű legyen a hazai devizában alacsonyabb kamat mellett kapott értékkel.

Ugyanez érvényes a hitelfelvételre: alacsonyabb kamaton, külföldi devizában felvett hitel esetén, amennyiben határidős ügylettel eliminálni szeretnénk az árfolyam megváltozásának kockázatát, a most rögzíthető jövőbeni árfolyam éppen annyival lesz magasabb, hogy az árfolyamon elszenvedett veszteség pont ellentételezi a kamatnyereséget.

A fentiek alapján látható, hogy nincs túl sok értelmük azoknak a felvetéseknek, amelyek szerint a devizahitelek jobban tették volna, ha határidős ügyletek kötésével fedezik a devizakockázatukat, hiszen abban az esetben a hitelük egy magasabb kamatozású forinthitellé változik. A devizahitel felvételének oka pedig épp az alacsonyabb kamatköltség elérése volt. Amennyiben tehát a hitelfelvevő devizában veszi fel a hitelét, egy nyitott pozíciót vállal, hiszen nem tudja, hogy lejáratkor milyen árfolyamon tudja megvásárolni a hitel visszafizetésére a devizát.

A jövőbeli devizaárfolyam egy valószínűségi változó. Kérdés, hogy ennek várható értékéről mit tudunk mondani. Megegyezik-e a mai határidős árfolyammal, vagy attól eltér? Fennáll-e a következő összefüggés?

$$E(S_t) = S_0 \frac{(1+r_{\text{hazai}})^t}{(1+r_{\text{külföldi}})^t} (= F) \quad (2)$$

Ahol  $E$  a várható értéket,  $S_t$  pedig a  $t$  időpontbeli azonnali árfolyamot jelöli.

A (2)-es képlet a fedezetlen kamatparitás, a várható jövőbeli árfolyam és a mai kamatlábak közötti összefüggést írja le. Eszerint a jövőbeli devizaárfolyam (ami egy valószínűségi változó) várható értéke megegyezik a mai határidős árfolyammal, az árfolyam várhatóan a két deviza kamatkülönbségének megfelelően alakul a jövőben. Az a deviza, amelyiknek magasabb a kamata, várhatóan leértékelődik a másikkal szemben. Ebből következik, hogy a fedezetlen kamatparitás teljesülése esetén mindegy, hogy melyik devizában veszünk fel hitelt, vagy helyezünk el betétet, amit a kamaton megnyerünk (elveszítünk), pontosan megegyezik azzal, amit az árfolyamon elveszítünk (megnyerünk). Fontos különbség azonban az előző összefüggéshez, a fedezett kamatparitáshoz képest, hogy az előbbi esetben a határidős ügylet megkötése rögzíti a lejáratkori átváltási árat, a fedezetlen kamatparitás a lejáratkori árfolyam várható értékét határozza meg.

A fedezetlen kamatparitás teljesülése esetén nem nagyon érdemes határidős ügyletekkel spekulálni, mivel az ügylet eredménye a nulla várható érték körül szóródik, véletlenszerűen. A

portfólióelmélet<sup>13</sup> szerint a várható lejáratkori árfolyam azonban csak akkor egyezik meg a határidős árfolyammal, ha az adott eszköz szisztematikus kockázata (piaci portfólióval vett korrelációja) nulla. A devizapiacra a szisztematikus kockázatot elvárt prémiumot országkockázati felárnak nevezzük (*country risk premium*, *crp*), a (2)-es képlet pedig a következőképpen módosul:

$$E(S_t) = F \frac{1}{(1+CRP)^t} \quad (3)$$

Pozitív országkockázati felár esetén a várható jövőbeli árfolyam alacsonyabb lesz a határidős árfolyamnál, mivel a kockázatosabb eszközbe csak kockázati felár mellett fektetnek a befektetők, kockázatosabb devizát pedig csak akkor tartanak, ha a deviza várható árfolyamváltozása kisebb a kamatkülönbségnél.

## 1. 2. A devizahitel pénzügyi tartalma

A devizahitel pénzügyi tartalmát tekintve nem más, mint egy forint hitel + határidős devizaeladás. A devizahitel felvevője – feltéve, hogy nem rendelkezik devizabevétellel – egy spekulatív pozíciót vállal, nyilván abból a célból, hogy a határidős pozíció nyereségével csökkentse a forint hitel költségeit.

Vizsgáljuk meg a fenti állítást egy egyszerű példán! Tegyük fel, hogy egy hitelfelvevő egy periódusra (legyen 1 év) szeretne hitelt felvenni, és döntenie kell arról, hogy milyen devizában (külföldi vagy hazai) adósodik el. Mindkét devizában létezik hitelpiac és a fizetendő kamat a hazai devizában  $r_{hazai}$ , a külföldi devizában pedig  $r_{külföldi}$ , az azonnali devizaárfolyam  $S_0$ , egy év múlva a spot árfolyam  $S_1$ . Tekintsük az árfolyamot úgy, hogy egységnyi külföldi deviza ára a hazai fizetőeszközben, a felvenni kívánt hitel pedig legyen egységnyi külföldi deviza! A jelenbeli kifizetés, maga a hitelfelvétel mindkét esetben  $S_0$ . Hazai devizában felvett hitelnél ekkora a hitelösszeg, külföldi devizában felvett hitelnél pedig az egységnyi külföldi devizát átváltjuk az azonnali árfolyamon, így kapunk  $S_0$  nagyságú hazai devizát.

A két konstrukció pénzárama a hitelfelvételkor megegyezik, nem így a hitel visszafizetésekor. A hazai devizában törlesztendő összeget ismerjük előre, hiszen adott a felvett hitel és a kamatláb. A külföldi devizában felvett hitel esetén azonban a visszafizetéskori azonnali devizaárfolyamtól függ a hazai devizában kifejezett törlesztési összeg. Az 1. táblázat foglalja össze a pénzáramlásokat.

1. táblázat: Hazai és külföldi devizában felvett egy periódusos hitelek pénzáramlásai

	$t=0$	$t=1$
Hazai deviza	$S_0$	$-S_0(1+r_{hazai})$
Külföldi deviza	$S_0$	$-S_1(1+r_{külföldi})$

Látható, hogy a lejáratkori ( $t=1$ ) kifizetés különbsége függ egyrészt a két kamatláb különbségétől (ez előre ismert), és függ az azonnali és a lejáratkori árfolyam különbségétől is, (ez előre nem látható). Kivonva a kettőt egymásból:

$$-S_1(1+r_{külföldi}) + S_0(1+r_{hazai}) = (1+r_{külföldi})\left(S_0 \frac{1+r_{hazai}}{1+r_{külföldi}} - S_1\right) = (1+r_{külföldi})(F - S_1) \quad (4)$$

<sup>13</sup> ELTON és társai, 2009

Mindez azt jelenti, hogy a kétféle hitelviszafizetés különbsége nem más, mint  $(1 + r_{\text{külföldi}})$  egységnyi határidős devizaeladás értéke, felhasználva, hogy az egy éves határidős eladási pozíció értéke lejáratkor ( $f$ ) az azonnali árfolyam függvénye, azaz

$$f = F - S_1 \quad (5)$$

Ezekből következik, hogy a devizahitel és a forint hitel visszafizetésének forintban kifejezett összege akkor egyezik meg, ha lejáratkor (itt egy év múlva) az azonnali árfolyam meg egyezik a hitelfelvételkor határidős árfolyammal.

A devizahitel felvevője, lévén határidős deviza eladási pozíciót vállalt, akkor szenved el veszteséget a forint hitelt felvevőhöz képest, ha az azonnali árfolyam emelkedik, mégpedig a kamatkülönbséget meghaladó mértékben. Fontos látni, hogy a devizahiteles mindaddig jobban járt, mint a forint hiteles, amíg az emelkedő árfolyam a határidős árfolyam alatt marad ( $S_1 < F$ ).

A tényleges hitelkonstrukciók természetesen nem egy éves hitelek voltak. A fenti koncepció azonban hasonlóan értelmezhető változó (folyamatosan csökkenő) hitelösszeg és több időszakra szóló határidős átváltás-sorozat (devizaswap) esetében is.<sup>14</sup>

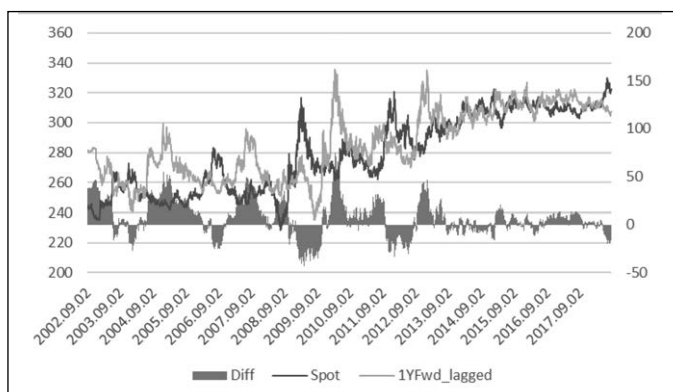
A devizahitelezés nem volt más, mint a deviza „shortolása” országszinten.

A következőkben azt vizsgálom, hogy egy kockázatokat reálisan felmérni képes, racionális döntéshozó számára mekkora kockázatot jelentett a devizahitel, milyen kockázati attitűd kellett ahhoz, hogy valaki a devizahitel mellett döntsön.

## 2. Empirikus vizsgálat

A fedezetlen kamatparitás akkor teljesül, ha a lejáratkori azonnali árfolyam várhatóan a határidős árfolyammal egyezik meg. Az EUR/HUF és a CHF/HUF piac alakulását mutatják a 4. és 5. ábrák 2001-től, a devizaárfolyam liberalizációjától.

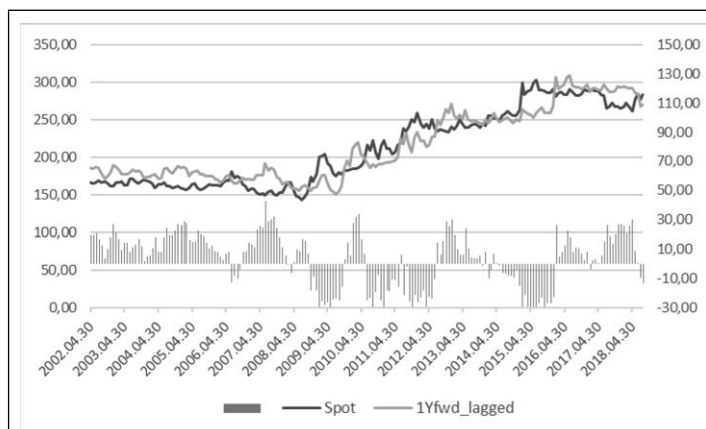
4.ábra: EUR/HUF spot árfolyam és az egy évvel azelőtti egy éves határidős árfolyam 2002-2018 (bal tengely), valamint a kettő különbsége (jobb tengely)



Forrás: Bloomberg

<sup>14</sup> KIRÁLY és SIMONOVITS, 2017

5. ábra: CHF/HUF spot árfolyam és az egy évvel azelőtti egy éves határidős árfolyam 2002-2018 (bal tengely), valamint a kettő különbsége (jobb tengely)



Forrás: Bloomberg

A sötét vonal mutatja a spot árfolyamot, a világos pedig az egy évvel azelőtti egy éves határidős árfolyamot, vagyis az éppen lejáró határidős ügyletek kötési árfolyamát. Amennyiben teljesül a fedezetlen kamatparitás, a kettő eltérését mutató szürke területek nulla tengely alatti és feletti nagysága egyenlő kell, hogy legyen.

Mindkét ábrán látható, hogy 2008-ig a pozitív különbség dominált, a határidős árfolyam az időszak döntő részében meghaladta a lejáratkori határidős árfolyamot. Ebben az időszakban is voltak azonban olyan periódusok, amikor az egy éves devizahitel drágábbnak bizonyult a forint-hitelnél. Egy hosszabb hitelkonstrukcióban azonban egyértelműen a devizahitelek jártak jól.

2008 után az addig stabilnak gondolt devizaárfolyam jelentősen gyengült, amelynek következtében a devizahitelekkel szembe fordított fizetési kötelezettségek a forint-hitelek terhei fölé nőttek.

Az alábbiakban két kérdést vizsgállok. Megnézem egyrészt, hogy egy racionális hitelfelvevő 2008 nyarán, közvetlenül a válság előtt, milyennek láthatta az euró és a svájci frank hitelek kockázatát. Másrészt azt elemzem, hogy egy 2008-ban felvett 10 éves devizahitel mennyivel bizonyult utólag drágábbnak a hitelfelvevő számára egy forint-hitelhez képest. Ugyan 2015-ben megtörtént a lakossági devizahitelek forintra váltása, a vállalati hiteleknek azonban ma is közel a fele devizahitel (lásd 1. ábra).

## 2. 1. A devizahitel kockázata 2008-ban

A hatékony piacok elmélete<sup>15</sup> szerint a pénzügyi piacokon kereskedett termékek árai tartalmaznak az elérhető információkat, ezért megváltozásuk a véletlenszerűen bejövő új információknak köszönhető. Ebből következik a véletlenszerű áralakulás *Markov*-i jellege és az áralakulás leírására a geometriai Brown mozgás (GBM) mint árfolyammodell alkalmazása.

<sup>15</sup> MALKIEL és FAMA, 1970

Feltételezve a devizaárfolyam GBM szerinti alakulását, az éves logaritmikus hozam egy normális eloszlású valószínűségi változó, amelynek paraméterei az elmúlt időszaki hozamokból mint a mögöttes eloszlásból származó véletlen mintából becsülhetők.

Amennyiben egy befektető 2008. augusztus végén, a megelőző öt év EUR/HUF és CHF/HUF adatai alapján modellezte az árfolyamokat, azt láthatta, hogy az euróval szemben évi 1,3%-kal, a svájci frankkal szemben pedig évi 2,26%-kal erősödik várhatóan a forint, az árfolyam-volatilitás pedig éves szinten 8-9%. Az egy, illetve tízéves devizahozamok pedig évi 3-5%-kal alacsonyabbak, mint a forint hozamok.<sup>16</sup> A modell alapján tehát a hitelfelvevő azt várhatta, hogy a jelentős kamatkülönbség ellenére, nemhogy nem gyengül a forint a fedezetlen kamatparitásnak megfelelően, hanem erősödik, ami a devizahitelt még olcsóbbá teszi számára.

A *Markowitz-féle* portfólióelmélet (1952) feltételezi, hogy az egyéni döntéshozó hasznosságfüggvénye a várható hozamtól ( $E(r)$ ) és annak varianciájától függ ( $\sigma^2$ ). Alakja:

$$U = E(r) - 0.5A\sigma^2 \quad (6)$$

Ahol  $A$  a kockázatelutasítási együttható, amely azt méri, hogy mennyire érzékeny az adott befektető a szórással (varianciával) mért kockázatra. Visszaszámítva a kockázatérzékenységek azt a szintjét, ami felett a döntéshozó inkább választja a várhatóan drágább, de kockázatmentes hitelfelvételt, a kapott értékek 13,82 (euró hitel) és 18,80 (svájci frank hitel). Összehasonlításként, az amerikai részvénypiac hosszú távú átlagos kockázati prémiuma (kb. 8%), 20%-os volatilitással 3,6-os kockázatelutasítási együtthatónak felel meg.

A 2. táblázat foglalja össze az adatokat.

2. táblázat: Árfolyammodellezés 2008. augusztus végi adatok alapján.

	Árfolyam (forinttal szemben)		Kamatkülönbség (forinthez képest)		Kockázatelutasítás mértéke
	drift	volatilitás	1 éves	10 éves	
EUR	-1.30%	8.12%	3.12%	3.25%	13.82
CHF	-2.26%	8.64%	5.26%	4.75%	18.80

Forrás: Bloomberg, ÁKK, ECB, SNB

Az elemzés feltételezi természetesen a hozamok stacionaritását, tehát a mögöttes eloszlás paramétereinek állandóságát.

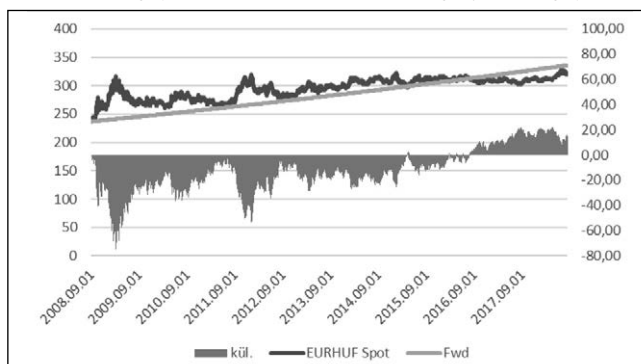
## 2. 2. A devizahitel költsége 2008-2018 között

A válság strukturális változást okozott, a modellek paraméterei jelentősen megváltoztak. Az EUR/HUF árfolyam viszonylatában a 2008 és 2018 közötti tíz év adatai alapján az árfolyam növekedési üteme évi 3,5%-ra nőtt. Ez kicsit volt csak magasabb, mint 2008-ban a tízéves kamatszintek különbsége.

<sup>16</sup> A megfelelő állampapír hozamok alapján.



6. ábra: EUR/HUF spot árfolyam és a 2008. augusztusi, adott lejáratra vonatkozó határidős árfolyam (bal tengely), valamint a kettő különbsége (jobb tengely)



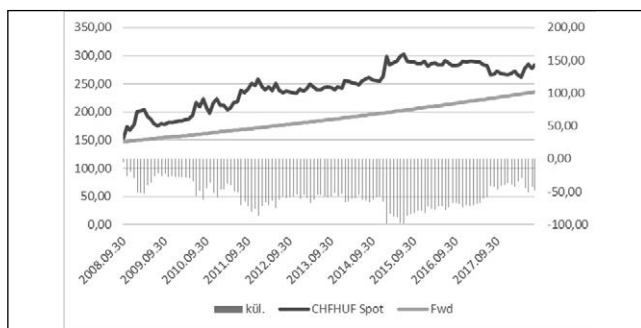
Forrás: Bloomberg

A 6. ábrán a világos vonal mutatja a 2008. augusztus végén rögzíthető határidős árfolyamokat, míg a sötét vonal az árfolyam tényleges alakulását. A szürke terület, a fedezetlen kamatparitástól való eltérés. A 4. ábrához képest eltérés, hogy míg az egyéves viszonylatban ábrázolta a fedezetlen kamatparitástól való eltérést, itt minden időponthoz a 2008. augusztusa óta eltelt időszakra vonatkozó paritások jelennek meg. Egy tízéves hitel esetében a tényleges költséget a törlesztési ütemterv határozta meg. Amennyiben egy annuitásos konstrukciót vizsgálunk, a 2008. augusztusában felvett euró hitel költségei mintegy 1%-ponttal haladták meg a forint hitel költségeit.

Adódik a kérdés: ha a legrosszabb ütemezés – legalacsonyabb devizaárfolyam melletti hitelfelvétel, majd folyamatos árfolyamemelkedés – mellett is csak 1%-ponttal bizonyult költségesebbnek a devizahitel, mint a forint hitel, miért beszélnek sokan nemzeti katasztrófáról?

A lakossági devizahitelek 2008-ra döntően svájci frank hitelek voltak.<sup>17</sup> A svájci frank forinttal szembeni árfolyama még drasztikusabb változáson ment keresztül. A 7. ábra mutatja, hogy a svájci frank adósság az időszak folyamán végig jelentős árfolyamvesztéssel járt.

7. ábra: CHF/HUF spot árfolyam és a 2008. augusztusi, adott lejáratra vonatkozó határidős árfolyam (bal tengely), valamint a kettő különbsége (jobb tengely)



Forrás: Bloomberg

<sup>17</sup> KOLOZSI és társai, 2015



A 2008 – 2018 közötti időszakban a svájci frank árfolyam éves növekedési üteme mintegy 7,5% volt. Egy 2008-ban felvett tízéves hitel havi törlesztőrészleteinek kifizetésére átlagosan 39%-kal magasabb devizaárfolyamon kellett megvenni a svájci frankot, mint amekkora a 2008-ban rögzíthető határidős árfolyam volt. A tízéves annuitásos törlesztésű svájci frank hitel kamata tehát ex-post összességében 7,74%-ponttal haladta meg a hasonló forinthitel kamatát.

### 3. Viselkedési hatások

A fentiekben a hitelfelvevő döntési helyzetének vizsgálatakor azt feltételeztem, hogy a döntéshozó tökéletesen informált, tisztában van a döntésének lehetséges kimeneteleivel és racionális. A racionalitás a közgazdaságban azt jelenti, hogy a döntések eredményei visszavezethetők a várható hasznosság maximalizálására, azaz létezik egy hasznosságfüggvény, ami szerint a döntések konzisztensek.<sup>18</sup> Mindezek alapján a devizahitelek vizsgálatakor arra a következtetésre jutottam, hogy egy hitelfelvevő számára adott, nem végletesen magas kockázatelutasítási szint mellett racionális választás lehetett a devizahitel felvétele.

*Kahneman* és *Tversky* vizsgálták először és írták le azokat a döntési anomáliákat, amelyek az egyéni döntéshozók nagy részére jellemzőek, és nem egyeztethetők össze a várható hasznosság elméletével.<sup>19</sup> A devizahitelekhez kapcsolódóan két ismert viselkedési hatást érdemes kiemelni: a keretezést és a kockázati attitűd megváltozását.

Keretezés (framing) azt a jelenséget írja le, hogy a döntéshozót befolyásolja a döntési feladat megfogalmazása, a döntési környezet. Attól is függ tehát a döntése, hogy az adott helyzetet hogyan mutatják be a számára (különböző gyógymódok közötti választásnál nem mindegy, hogy a túlélési vagy a halálozási arányt mutatjuk be, pedig a kettő ugyanazt az információt tartalmazza).

Minden bizonnyal kevesebben vettek volna fel devizában hitelt, ha a szerződés úgy szól, hogy egy forinthitel mellé határidős devizaátváltások sorozatát kell kötni – holott tulajdonképpen ezt írták alá.

A keretezési hatás egyik megnyilvánulása, hogy döntési helyzetben hajlamosak vagyunk egy kívülről adott vagy elképzelt referencia ponthoz igazítani a jövőre vonatkozó elképzeléseinket.<sup>20</sup> A devizahitelek esetében az árfolyam jelenlegi szintje, mint horgony jelent meg a döntésekben. Bár az árfolyam volatilitása alapján egy kedvezőtlen kimenet is valószínűsíthető lett volna, nemcsak a lakossági hitelfelvevők, de a professzionális hitelnyújtók sem vetették reálisan számításba az árfolyam jelentős megváltozását. A hitelek költségeivel kapcsolatos túl optimista várakozásokat csak erősítette a teljes hiteldíj mutató (THM) számítás módszertana, amely alapján az egyébként bizonytalan jövőbeni átváltási árfolyamot a spot árfolyammal kell helyettesíteni.<sup>21</sup>

Ugyanez az effektus jelenik meg az elszenvedett veszteségek érzékelésében. Az előző fejezetben bemutattam, hogy a válság kirobbanása előtt felvett tízéves euróhitel évi 1%-pont-

<sup>18</sup> BERLINGER és VÁRADI, 2015

<sup>19</sup> KAHNEMAN és TVERSKY, 1979, 1992

<sup>20</sup> JÁKI, 2013a, 2013b.

<sup>21</sup> BERLINGER, 2017

tal, a svájci frank hitel pedig 7,74%-ponttal bizonyult utólag költségesebbnek, mint egy forint hitel. A hitelfelvevők azonban nem a forint hitelhez hasonlították a tényleges költségeiket, hanem abból indultak ki, hogy a forint hitelnél 3-5%-ponttal kedvezőbb kamatozású hitelhez jutottak.

Fontos szerepet játszott a hitelfelvételi döntésekben a szubjektív kockázatérzékelés is. *Kahneman és Tversky* megmutatják, hogy a kockázatokhoz való hozzáállás függ egyrészt attól, hogy nyereségekről vagy veszteségekről beszélünk, illetve attól is, hogy mennyire valószínűek ezek a nyereségek vagy veszteségek.<sup>22</sup> Általában kockázatterülő magatartás jellemző a nagy valószínűségű nyereségek és kis valószínűségű veszteségek megítélésekor, de kockázatkedvelővé válik a döntéshozó, amennyiben nagy valószínűségű veszteségek és kis valószínűségű nyereségekről kell dönteni.

A devizahitel kockázati megítélését torzította a társasági hatás, amely szerint csoportos döntéshozatal során kockáztvállalóbbá válunk.<sup>23</sup> A devizahitelek terjedése tehát erősítette a kapcsolódó kockázatok alulsúlyozását, a döntéshozók az alacsonyabb deviza hitelkamatokhoz mint referencia-ponthez való visszatérés érdekében nagyrészt át sem látott kockázatot vállaltak.

## 4. Következtetések

A lakossági devizahitelezésből származó súlyos egyéni és társadalmi nehézségek sokakban azt az érzetet keltik, hogy a finanszírozás ezen formája egyértelműen káros. Ennek azonban ellentmond az a tény, hogy a vállalati hitelek közel fele máig devizahitel.

A tanulmány bemutatta, hogy még a legrosszabb időzítéssel felvett euróhitel is csak mérsékelt költség többletet jelentett a forint hitelhez képest. A svájci frank hiteleken elszenvedett veszteségek azonban jelentős többletköltséget generáltak a forint hitel költségeihez képest is. Ezt tovább súlyosbította a tény, hogy a hitelfelvevők az alacsonyabb devizakamatokat tekintették referenciaköltségnek, amihez képest a devizahitelek érzékelt kamatfelára évi 12-13%-nak felelt meg.

## HIVATKOZÁSOK

- Basso, H. S., Calvo-Gonzalez, O., & Jurgilas, M. (2007). Financial dollarization: the role of banks and interest rates.
- Berlinger, E. (2017). Why APRC is misleading and how it should be reformed. *Corvinus Economics Working Papers*. Corvinus University of Budapest Faculty of Economics, Budapest.
- Berlinger, E., & Váradi, K. (2015). Risk Appetite. *Pénzügyi Szemle/Public Finance Quarterly-Journal of Public Finance*, 60 (1), 49-62.
- Berlinger, E., & Walter, G. (2013). Unortodox javaslat a deviza-és forintalapú jelzáloghitelek rendezésére. *Hitelintézet Szemle*, 12 (6), 469-494.
- Berlinger, E., & Walter, G. (2014). Problémás jelzáloghitelek jövedelemarányos törlesztése–unortodox javaslat számokban. *Hitelintézet Szemle*, 13 (1), 2-27.
- Bodzási, B. (2015). A devizahitelezés korszaka Magyarországon. *Fontes Iuris: Az Igazságügyi Minisztérium Szakmai Folyóirata*, 1 (1), 7-17.

<sup>22</sup> KAHNEMAN és TVERSKY, 1992

<sup>23</sup> BERLINGER és VÁRADI, 2015

- Brown, M., & De Haas, R. (2012). Foreign banks and foreign currency lending in emerging Europe. *Economic Policy*, 27 (69), 57-98.
- Brzoza-Brzezina, M., Kolasa, M., & Makarski, K. (2017). Monetary and macroprudential policy with foreign currency loans. *Journal of Macroeconomics*, 54, 352-372.
- Dömötör, B., & Kovács, E. (2017). Determinants of FX-risk management. Evidence of Hungary. ECMS Conference, Budapest
- Elton, E. J., Gruber, M. J., Brown, S. J., & Goetzmann, W. N. (2009). *Modern portfolio theory and investment analysis*. John Wiley & Sons.
- Hull, J. C. (2008). *Options, futures, and other derivatives*. 7th Edition, Pearson, Prentice Hall.
- Ize, A. (2006). Financial dollarization equilibria: A framework for policy analysis. In *Financial Dollarization* (pp. 15-37). Palgrave Macmillan, London.
- Jáki, E. (2013a). A pozitív és a negatív hírek súlyozása EPS-előrejelzések készítésekor I. Elméleti háttér. *Hitelintézet Szemle*, 12 (2), 74-90.
- Jáki, E. (2013b). A pozitív és a negatív hírek súlyozása EPS-előrejelzések készítésekor II. Empirikus vizsgálat. *Hitelintézet Szemle*, 12 (3), 157-182.
- Király, J., & Banai, Á. (2013). Foreign currency lending: the “flow” and the “stock” problem. *National Bank of the Republic of Macedonia*, 203.
- Király, J., & Simonovits, A. (2017). Mortgages denominated in domestic and foreign currencies: Simple models. *Emerging Markets Finance and Trade*, 53 (7), 1641-1653.
- Kolozsi, P. P., Banai, Á., & Vonnák, B. (2015). Phasing out household foreign currency loans: schedule and framework. *Financial and Economic Review*, 14 (3), 60-87.
- Levy Levy-Yeyati, E. (2006). Financial Dollarization: Evaluating the Consequences. *Economic Policy*, 21 (45), 61-118.
- Luca, A., & Petrova, I. (2003). Credit Dollarization in Transition Economies: Is It Firms' or Banks' Fault? *Drexel University*.
- Malkiel, B. G., & Fama, E. F. (1970). Efficient capital markets: A review of theory and empirical work. *The journal of Finance*, 25 (2), 383-417.
- Markowitz, H. (1952). Portfolio selection. *The journal of finance*, 7 (1), 77-91.
- MNB (2018). <https://www.mnb.hu/felugyelet/idosorok/i-penz-es-hitelpiaci-szervezetek/hitelintezetek> (letöltve: 2018. október 10.)
- Rennhack, R., & Nozaki, M. (2006). Financial Dollarization in Latin America. In *Financial Dollarization* (pp. 64-96). Palgrave Macmillan, London.
- Rochon, L. P., & Vernengo, M. (2003) 9 Financial openness and dollarization. Dollarization: Lessons from Europe for the Americas, 129.
- Száz, J. (2009). Pénzügyi termékek áralakulása. *Jet Set Tipográfiai Műhely Kft., Budapest*.
- Tversky, A.; Kahneman, D. (1979) Prospect theory: An analysis of decision under risk. *Econometrica*, 47, 507-608.
- Tversky, A.; Kahneman, D. (1992) Advances in prospect theory: Cumulative representation of uncertainty. *Journal of Risk and Uncertainty*, 5, 297-323.

Dancsik Bálint  
*közgazdasági elemző, Magyar Nemzeti Bank*  
Fábián Gergely  
*ügyvezető igazgató, Magyar Nemzeti Bank*  
Fellner Zita <sup>1</sup>  
*elemző, Magyar Nemzeti Bank*

## **A DEVIZAHITELEZÉS KIALAKULÁSÁNAK KÖRÜLMÉNYEI – OKOK ÉS OKOZATOK**

---

<sup>1</sup> Jelen tanulmány a szerzők nézeteit tartalmazza, és nem feltétlenül tükrözi a Magyar Nemzeti Bank hivatalos álláspontját.



Tanulmányunkban történelmi visszatekintést nyújtunk a hazai háztartások 2000-es években megfigyelt eladósodásának folyamatára, amely 2004-től a deviza- és devizaalapú hitelek térnyerését jelentette. A rendszerváltást követő első hitelciklus az ezredforduló környékén vette kezdetét, és a háztartások hitelállománya nyolc év alatt közel kilencszeresére emelkedett a GDP arányában. Bemutatjuk, hogy ezen hitelek elterjedését keresleti és kínálati oldali tényezők egyaránt támogatták: egyik oldalról a kamatkülönbözet és a kamattámogatások megszűnése, valamint a korábban relatíve stabil svájci frank árfolyam. Másik oldalról a bankok közötti verseny áthelyeződése a vállalati hitelpiacról a lakossági szegmensre és a pénzügyi közvetítők devizafinanszírozáshoz való hozzáférése. Az intézményi környezet szerepe szintén megkerülhetetlen a folyamat megértésében, mivel a fogyasztóvédelmi szabályozás nem vetett gátat e később toxikussá váló termékek közvetítésének. Ez a magas inflációs környezetre reagáló monetáris politikával, valamint az alacsony megtakarításokból és a laza fiskális politikából adódó deficités fizetési mérleggel, valamint magas külső adóssággal sérülékeny helyzetbe hozta az országot a 2008-as pénzügyi válság kitörésének időszakára.

## 1. Bevezetés

Hazánkban a kétszintű bankrendszer kialakulása óta a pénzügyi rendszer nem tudhatott maga mögött egyetlen nyugalmas évtizedet sem. Az 1990-es években a szocializmusból és az egyszintű bankrendszerből való átállás strukturális örökségei okoztak feszültséget, ami végül a szektor konszolidációjához vezetett. A kétezres évek elejére már egy stabilabb pénzügyi rendszer jellemezte az országot, amely elsősorban a vállalati szektor hitelezésében vállalt aktív szerepet, míg a háztartások hitelből történő finanszírozása ekkor még elhanyagolható volt.

A kétezres évek a háztartási szegmens eladósodásáról szóltak. Az évtized első éveiben az állam nagyvonalú támogatása fűtötte a háztartási-, és azon belül is különösen a lakáshitelezést. E támogatási hullám kifulladásával jelentek meg a színen az első deviza- és devizaalapú hitelek, melyek gyors elterjedésüket követően 2008-ra már dominálták a háztartási szektor teljes hitelállományát. A folyamat érdekességét az adja, hogy nem lehet egyértelmű felelőst találni: tulajdonképpen a háztartások, a bankok, sőt még a szabályozók is tudtak érvelni amellett, hogy miért tűnt racionálisnak a devizahitelezésben való részvétel. Utólag természetesen világosan látszódik, hogy a kialakult helyzet súlyos stabilitási kockázatokat hordozott, de a válság kitörése előtt uralkodó narratívák ennél sokkal támogatóbban viszonyultak az akkori folyamatokhoz.<sup>2</sup>

A következmények ismertek: a devizaalapú hitelek elterjedésével az ország pénzügyi sérülékenysége rendkívüli módon megnövekedett, így a 2008-ban elmélyülő pénzügyi válság igen sebezhető állapotban találta a makrogazdaságot. Ez a sebezhetőség éles alkalmazkodási kényszerhez vezetett: a gazdasági szereplők (háztartások, vállalatok, hitelintézetek és az állam is) kénytelenek voltak leépíteni adósságaikat, ami a reálgazdaság összehúzódását kísérte.

<sup>2</sup> Magyarország nem egyedi eset ebből a szempontból. A legtöbb pénzügyi válságot eufória előzi meg (KINDLEBERGER – ALIBER, 2005), amelyre jellemző, hogy a gazdasági szereplők optimistán értékelik a folyamatokat, és elutasítják a korábbi válságepizódokkal felfedezhető párhuzamokat – „*this time is different*”, ahogy REINHART és ROGOFF (2011) könyvének címe is találóan megjegyzi.

Bár a válság előtt kialakult egyensúlytalanságok a gazdaság számos ágazatát és szektort érintettek, véleményünk szerint a háztartási devizahitelezés az a folyamat, ami a legsúlyosabb következményekkel járt. A közvetlen pénzügyi hatásokon túl a szociális következmények is súlyosak voltak, és a többszöri állami beavatkozás ellenére még 2018-ban is több mint 100 ezer adós volt késedelemben.<sup>3</sup>

E tanulmányban a célunk az, hogy a már más helyeken kifejtett okokat összegyűjtve, szintetizálva tárgyaljuk. Az összefoglaló jelleget két okból is hasznosnak tartjuk. Egyrészt a devizahitelezéssel foglalkozó tanulmányok döntő többsége csak az előidéző okok egy-egy szeletére koncentrál, így az olvasó számára segítséget jelenthet, ha ezeket egy helyen, egymással való összefüggésükben tárgyaljuk. Másrészt a devizahitelezés rendkívül súlyos következményeiről hasznosnak tartjuk, ha minél több tanulmány születik a témában, ami a jövő pénzügyi szakembereit emlékeztetheti, hogy külföldi devizában eladósodni olyan bűn,<sup>4</sup> aminek a következményeitől egy ország hosszú évekig szenvedhet.

## 2. Mi történt?

Magyarországon a háztartások eladósodása a rendszerváltás után 10 évvel vette kezdetét.<sup>5</sup> 2000-ben a szektor teljes hitelállománya a GDP mindössze 4 százalékát tette ki, melyek gyakorlatilag teljes egészében hitelintézetektől felvett, forintban denominált hitelek voltak. Ennek is csak mintegy negyede volt lakáscélra felvett jelzáloghitel. Nem sokkal ezután, a 2000-es évek közepén azonban egyfelől a hitelállomány értékének gyors növekedését figyelhattuk meg, másrészt a denominációs szerkezetben látható jelentős változás (1. ábra).

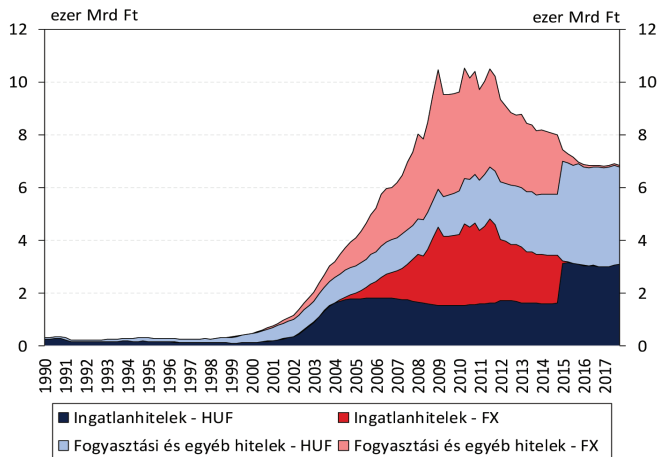
Az adósságállomány nagyságáról elmondható, hogy míg az ezredfordulón mintegy 500 milliárd forintot tett ki, 2003-at követően évente már közel ezer milliárd forinttal emelkedett a válság kitöréséig. A növekedés a fogyasztási hitelek tekintetében nagyobb ütemű volt, mint a lakáshitelek esetében. Ebben az időszakban a fogyasztási hiteltermékek döntően fedezett hiteleket jelentettek – ez volt a szabad felhasználású jelzáloghitelek aranykora. Mindezek hatására a háztartások hitelállománya 9,5 ezer milliárd forintra, a bruttó hazai termék 35 százalékáig emelkedett. Eközben a közvetítő intézmények súlya is változott: míg 2000 elején a hitelállomány mintegy 9 százaléka volt pénzügyi vállalkozásokhoz köthető, ez az arány 2003-tól 20 százalék felett alakult.

<sup>3</sup> MNB 2018a

<sup>4</sup> EICHENGREEN és szerzőtársai (2007) tanulmányukban a devizában történő eladósodást egyenesen az eredendő bűn („original sin”) címkével illetik.

<sup>5</sup> Ennek körülményeiről lásd jelen tanulmány 3. fejezetét.

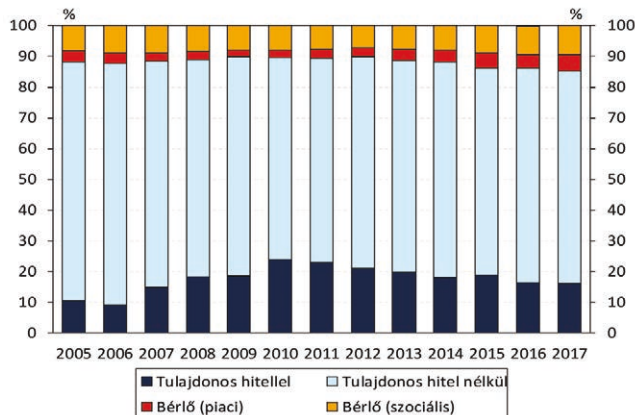
1. ábra: A háztartási szektor hitelállományának alakulása terméktípus szerinti és devizális bontásban



Forrás: MNB.

A lakáshitel-állomány emelkedéséhez hozzátartozik, hogy Magyarországon hagyományosan a lakosság nagy része – 85-90 százaléka – él saját tulajdonú ingatlanban (2. ábra). Ez az attitűd a posztoszocialista országokban hazánkhoz hasonlóan alakul.<sup>6</sup> Az Eurostat felmérése alapján 2005-ben a lakosság tizede élt olyan lakásban, amely után fizette a hiteltörlesztést – ez az arány 2008-ban 18 százalékot tett ki, majd 2010-ben 24 százalékon tetőzött. A hitelpenetráció emelkedését más, hazai mikroszintű felmérések is alátámasztják: a Tárki Háztartás Monitor kérdőíves felmérése alapján a jelzáloghiteles háztartások aránya a 2003. évi 9 százalékról 2007-re 15 százalékra emelkedett.<sup>7</sup> Kétévenkénti felmérésük alapján 2001-ben a háztartások közel ötöde rendelkezett valamilyen banki hiteltermékkel, 2009-re pedig már 35 százalékuknak volt ilyen típusú adóssága.

2. ábra: A lakosság lakhatási státusz szerinti megoszlása

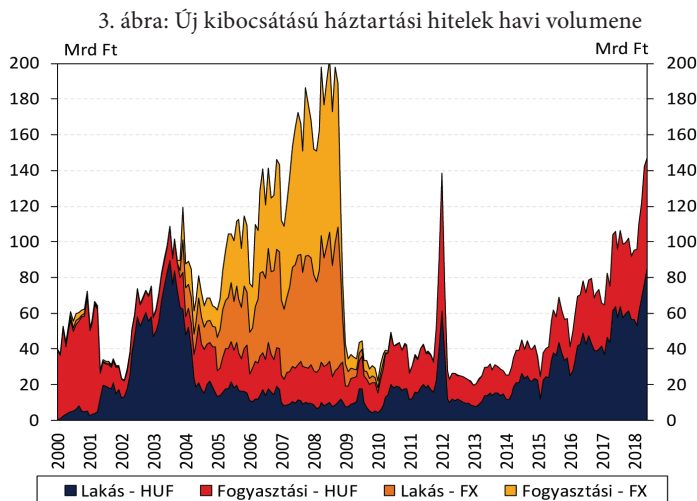


Forrás: Eurostat

<sup>6</sup> KOLOSI és FÁBIÁN, 2016.<sup>7</sup> MEDGYESI, 2016.



2004-től a felvett hitelek között egyre nagyobb arányban jelentek meg a devizában denominált termékek. Előtte ezek jelentősége elhanyagolható méreteket öltött, és főleg eurófinanszírozást jelentett. 2004-től azonban először az euróhitelek, majd pedig a svájci frank (vagy svájci frank alapú) hitelek vették át a vezető szerepet a kibocsátásokban (3. ábra). Míg 2003-ban az újonnan szerződött lakáshitelek havi 0,2-0,7 százalékat tették ki a devizahitelek, ez 2004-től meredeken emelkedett: 2004-ben 34 százalék, 2005-ben 63 százalék, 2006-ban 75 százalék, 2007-ben 85 százalék. A fogyasztási hitelek magasabb szintről indultak, de 2007-ben már egyes hónapokban 80 százalék volt devizahitel.

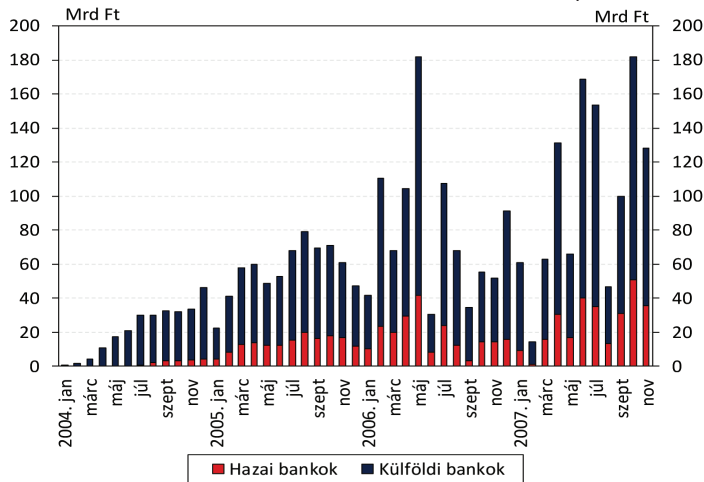


Ahogy haladt előre az első hazai hitelciklus, egyre kockázatosabb és kockázatosabb ügyfelek jutottak kölcsönökhöz a pénzügyi intézményrendszertől. A kockázatok emelkedése az adósok hitel-fedezeti mutatóinak alakulásán, a futamidők hosszabbodásán és a folyósított összegek emelkedésén is tetten érhetőek, illetve a bankok saját elmondása is alátámasztja (lásd MNB Hitelezési felmérés).

A válságot közvetlenül megelőzően tehát az adósok kockázatosabbá válása kísérte a (kamat- és) árfolyamkockázattal terhelt termékek elterjedését.

A svájci frank alapú háztartási hitelek először a külföldi tulajdonú bankok termékpalettáján jelentek meg, de ezek népszerűsége miatt a hazai bankok is hamarosan – mintegy fél év csúszással – átvették ezt az „innovációt”, piaci részesedésük megtartása és növelése érdekében (4. ábra). A folyósításokba a válság kitöréséig egyre több bank csatlakozott be: míg 2005 elején a deviza lakáshitel-folyósítás háromnegyede négy nagybankhoz volt köthető, ez a koncentrációs arányszám 2006-ban csökkenésnek indult. 2007 végén már 10 bank rendelkezett 1 százalékos feletti részesedéssel, a négy legnagyobb intézmény részesedése pedig kétharmadra esett. Mivel sok intézmény involválódott a devizahitel-termékek terjesztésébe, a válság kitörésével gyorsan és magas szintre emelkedő nemteljesítő hitelállomány a bankrendszer szinte minden szereplőjét jelentős veszteségek leírására kényszerítette.

4. ábra: Hazai és külföldi bankok háztartási CHF-hitelállományának havi változása



Forrás: MNB.

### 3. Miért történt?

Ahhoz, hogy a deviza- vagy devizaalapú hitelezés elterjedhessen a lakosság körében, három szereplő hajlandóságára van szükség. Egyrészt fontos, hogy a háztartások előnyben részesítsék a devizaalapú termékeket a hazai pénznemben denominált termékekhez képest. Másrészt elengedhetetlen, hogy a hitelintézetek rendelkezésre álljanak az adott devizában, amihez első-sorban arra van szükség, hogy ők is könnyen hozzáférjenek ilyen forrásokhoz. Végül szükséges feltétel, hogy a szabályozó intézmények ne hozzanak olyan rendelkezéseket, amelyek megakadályoznák a devizában történő hitelezés terjedését. Összességében tehát megkülönböztetjük a devizahitelezés kialakulásának keresleti, kínálati és intézményi feltételeit.

#### 3.1. Keresleti feltételek: a háztartások mikroszintű motivációi<sup>8</sup>

A devizahitelezés kialakulását tárgyaló, aggregált adatokra épülő tanulmányok rendszerint néhány makrogazdasági változó devizahitelek arányára vonatkozó hatását vizsgálják. E makrogazdasági változók között leggyakrabban a hazai és külföldi források után fizetendő kamatok különbözete, az infláció és a reálárfolyam nagysága, illetve ezek volatilitása szerepel.<sup>9</sup>

A kutatások eredményei azonban korántsem egyértelműek. *Basso* és szerzőtársai (2011) azt találják, hogy az infláció relatív volatilitása és a reálárfolyam játszanak szerepet, míg *Neanidis* és *Savva* (2009), valamint *Neanidis* (2010) nem találják szignifikánsnak ezeket a változókat. A kamatkülönbözettel kapcsolatos eredmények is többfélék: *Rosenberg* és *Tirpák* (2008), *Csajbók* és szerzőtársai (2010), továbbá *Neanidis* (2010) azonosítják ezt a hatást, mi-

<sup>8</sup> A nemzetközi szakirodalom ismertetése során nagymértékben támaszkodunk BECKMANN és STIX (2015) tanulmányára.

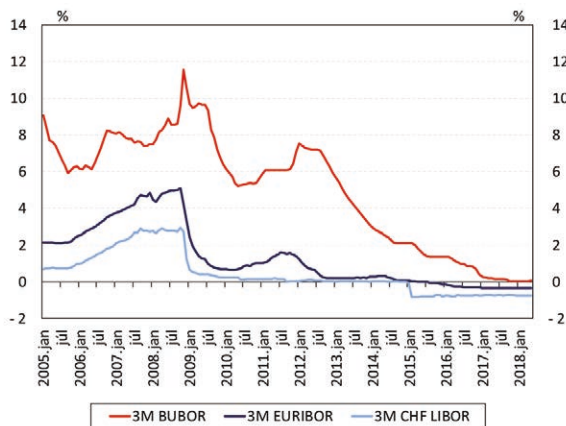
<sup>9</sup> BECKMANN – STIX, 2015

közben Basso és szerzőtársai (2011), valamint Luca és Petrova (2008) szerint ennek mértéke elhanyagolható. A fentiekén túl a külföldi bankok aránya<sup>10</sup> és a betét oldali „dollarizáció”<sup>11</sup> is indukálhatja a devizahitelek terjedését.

Más tanulmányok a makrogazdasági változók egymásra gyakorolt hatásának vizsgálata helyett kérdőíves vizsgálatokból indulnak ki. E módszer előnye, hogy könnyebb elválasztani egymástól a keresleti és kínálati hatásokat, hiszen a makrogazdasági változók mindkettőre hatást gyakorolhatnak. Firdmuc és szerzőtársai (2013) közép-európai fókuszú kutatásukban azt találják, hogy a devizahitelek terjedéséhez hozzájárul az, ha a háztartások kevésbé bíznak a hazai fizetőeszköz stabilitásában és a hazai pénzügyi intézményekben, továbbá erősíti a folyamatokat, ha a belátható jövőben az euró bevezetésére számítanak. Beer és szerzőtársai (2010) osztrák háztartásokat vizsgálva jutottak arra, hogy a devizaalapú hiteleket felvevő háztartások rendszerint kevésbé kockázatkerülők, idősebbek, vagyonosabbak és pénzügyi tudásuk is mélyebb az átlagnál. Pellényi és Bilek (2009) magyar háztartásokat vizsgálva viszont azt találja, hogy a devizahitelt felvevők nem rendelkeznek mélyebb pénzügyi ismeretekkel, nem vagyonosabbak és nem kedvelik jobban a kockázatokat sem, mint a forinthitelt felvevők.

A magyar helyzetre ráközelítve láthatjuk, hogy a forint kamathátránya egyértelmű volt a külföldi devizanemekkel szemben, főleg a svájci bankközi kamathoz képest. 2005-ben a forint bankközi kamatok átlagos szintje meghaladta a 7 százalékot, míg ugyanebben az időszakban a háromhónapos CHF LIBOR átlaga az 1 százalékot se érte el (5. ábra). A két deviza kamatkülönbsége így ebben az évben átlagosan mintegy 630 bázispont volt, ami a következő két évben is csak 550, illetve 520 bázispontra mérséklődött. Ennek az volt a következménye, hogy míg az évtized elején a nagyvonalú állami támogatások időszakára jellemző 6 százalékos forintkamatok versenyképesek voltak a devizakamatokkal szemben, a támogatás megszűnése után a háztartások számára már a devizahitelek tűnhettek vonzóbbnak.

5. ábra: A forint, az euro és a svájci háromhónapos bankközi hozamok alakulása



Forrás: Európai Központi Bank, Swiss National Bank, MNB.

<sup>10</sup> BASSO és szerzőtársai, 2011

<sup>11</sup> LUCA – PETROVA, 2008

A kamatkülönbözet fontosságát könnyen beláthatjuk, ha megnézzük a különböző devizában denominált hitelek átlagos paramétereit (1. táblázat). 2005 végén egy átlagos 65 négyzetméteres lakás ára 11 millió forint volt, ami 70 százalékos hitelfedezeti arány (LTV) mellett közel 7,8 millió forintos hitelösszeget jelentett. Amennyiben ez a hitelösszeg forintban került felvételre, úgy az akkori átlagos kamatszintek mellett (15 éves futamidőt feltételezve) 87 ezer forintos havi törlesztőrészlet járt vele, ami egy kétkeresős, átlagos bérrel rendelkező háztartás jövedelmeinek közel felét felélte. Ezzel szemben a svájci frank alapú hitel felvételével a havi törlesztőrészlet összege 65 ezer forint volt, ami a háztartás jövedelmének csak mintegy 36 százalékát tette ki. Másik oldalról megközelítve a kérdést: biztonságosabb, 30 százalékos jövedelemarányos törlesztőrészlet mutató (JTM) mellett jóval kisebb hitelösszeget tudott csak felvenni az, aki forintban adósodott el, mint az, aki devizában. Ez azt jelenti, hogy a likviditáskorlátos (alacsonyabb megtakarításokkal rendelkező) háztartások nagyobb eséllyel választhatták a devizahiteleket, hogy a hiteligényüket kielégítsék.

1. táblázat: Egy 2005 decemberében felvett lakáshitel paramétereit különböző devizákban

	<i>Forinthitel</i>	<i>Eurohitel</i>	<i>Svájci frank hitel</i>
Referencia kamatláb (%)	6.30	2.47	1.01
Átlagos THM (%)	10.78	6.23	5.93
Törlesztőrészlet (Ft)	87 070	66 411	65 141
JTM (%)	47.7	36.4	35.7
Maximális hitelösszeg 30 százalékos JTM és 240 hónapos futamidő mellett	5 382 418	7 502 062	7 686 278

Megjegyzés: Egy 65 négyzetméteres lakás 2005 végi átlagos árával számolva, 70 százalékos LTV-mutatót és 15 éves futamidőt feltételezve. A jövedelemarányos törlesztőrészlet mutató (JTM) számításához kétkeresős háztartást feltételeztünk, ahol mindkettejük keresete az országos nettó átlagbérek felel meg.

Forrás: MNB alapján saját szerkesztés.

A devizahitelek javára fennálló kamatkülönbözet önmagában természetesen még nem garantálja azt, hogy e hitelek teljes hitelköltsége<sup>12</sup> ténylegesen alacsonyabb lesz a futamidő egésze során, mint egy forinthitel teljes hitelköltsége. A forintárfolyam gyengülése ugyanis könnyen mérsékelheti azt az előnyt, amit a hitelfeltevő az alacsonyabb kamatlábbal nyer.<sup>13</sup> Ennek tükrében a felkészült hitelfeltevő nemcsak a kamatlábakat kell, hogy megvizsgálja, de az árfolyamok mozgását is.

A forint svájci frankkal szembeni árfolyama azonban meglehetősen stabil volt a devizahitelezés éveiben (6. ábra). A svájci frank árfolyam 2005 és 2008 augusztusa között a 141 és 180 HUF/CHF közötti sávban mozgott. A legerősebb és a leggyengébb árfolyam közötti mozgás is összességében elviselhetőnek tűnt a törlesztőrészletek szempontjából: 2005-ben éven belül

<sup>12</sup> Teljes hitelköltség alatt itt nem a rendeletben is szabályozott „teljes hitelköltség mutató” (THM) nagyságára gondolunk, hiszen e mutató többek között sem az árfolyamváltozás, sem a kamatláb megváltozásának „költségeit” nem tartalmazza. Erről ld. BERLINGER, 2017

<sup>13</sup> KIRÁLY – SIMONOVITS, 2015

alig 7 százalék volt az eltérés a legerősebb és a leggyengébb állapot között, 2006-ban 15 százalék, 2007-ben 9 százalék, végül 2008-ban már 20 százalék. Így a háztartások a hitelfelvétel devizanemét mérlegelve, ha figyelembe is vették az utóbbi néhány év árfolyamingadozását, azt a következtetést vonhatták le, hogy még egy relatíve jelentős árfolyamgyengülés esetén is alacsonyabb törlesztőrészt lehetne fizetni, mint forint hitel felvétele esetén. A stabil árfolyammal kapcsolatos várakozásokat pedig az EU-csatlakozás is erősíthette, amely a háztartások szemében előrevetíthette az euro bevezetését, ami a hitelfelvétel időpontjához képest belátható időn belül megszüntette volna az euróval szembeni árfolyammozgást.

6. ábra: A svájci frank árfolyamának alakulása



Forrás: MNB.

A lakosság eladósodása már a devizahitelezés elterjedése előtt, a kétezres évek elején elindult, jelentős részben a nagyvonalú állami támogatásoknak köszönhetően. 2000-ben került bevezetésre két új támogatási forma, az úgynevezett kiegészítő kamattámogatás és a jelzálog kamattámogatás, melyek költségük alapján néhány év alatt a legjelentősebb támogatási formává nőttek ki magukat (2. táblázat). A kamattámogatás lehetővé tette, hogy a jelzáloghitelek átlagos kamatszintje érdemben a piaci kamatszint alá kerüljön, így a lakosság széles köre számára vált elérhetővé a hitelfelvétel. A bevezetést követően több lépésben még lazultak is az igénybevétel szabályai, valamint emelkedett a támogatás nagysága, egészen addig, amíg 2002-ben az állam a költségvetésre gyakorolt hatás miatt csökkenteni nem kényszerült azok volumenén. A program nagyságrendjét mutatja, hogy csúcspontján egy tízmillió forintos jelzáloghitelhez tartozó támogatástartalom jelenértéken akár a 7,47 millió forintot is elérhette (3. táblázat).<sup>14</sup>

<sup>14</sup> HORVÁTH, 2008

2. táblázat: Lakástámogatási kiadások becslült összege (Mrd Ft)

	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Lakásépítési kedvezmény	20.4	19.9	24	19.5	18.9	30.1	35.9	40.7
Adóvisszatérítési támogatás	0.2	1.9	5	5.9	6.4	9	9.7	6
Kiegészítő kamattámogatás	0	0	1.3	4.8	15	23.5	37.3	46.1
Jelzálog kamattámogatás	0	0	0.6	0.8	6.7	56.3	97.3	105.7
Lakástakarék támogatás	3	4.5	5.1	6.5	5.7	5.9	8.3	10.7
Törlesztési támogatás	8	7.2	6	5.4	4.1	1.1	0.7	0.5
SZJA kedvezmény	1.2	1.6	2.2	5.6	17	31.1	21.9	25
<b>Összesen</b>	<b>32.9</b>	<b>35.1</b>	<b>44.3</b>	<b>48.3</b>	<b>73.8</b>	<b>156.9</b>	<b>211</b>	<b>234.8</b>

Forrás: Hegedűs és szerzőtársai (2006).

3. táblázat: Támogatásokból származó kedvezmény összege, valamint értéke a lakásár arányában

	<i>Jelzálog kamattámogatás (M Ft)</i>	<i>Kiegészítő kamattámogatás (M Ft)</i>	<i>Adókedvezmény (M Ft)</i>	<i>Összesen (M Ft)</i>	<i>Kedvezmény 20M Ft-os lakásra</i>
2000 előtt	0.45	0	0.23	<b>0.68</b>	3%
2000	1.12	1.34	0.23	<b>2.69</b>	13%
2001. feb.	2.28	1.35	1.6	<b>5.23</b>	26%
2001. aug.	3.05	1.35	1.6	<b>5.99</b>	30%
2001. nov.	3.55	2.32	1.6	<b>7.47</b>	37%
2002. márc.	3.11	1.77	1.65	<b>6.54</b>	33%
2003. jún.	1.96	1.59	0.34	<b>4.38</b>	22%
2003. dec.	1.8	0	0.84	<b>2.64</b>	13%

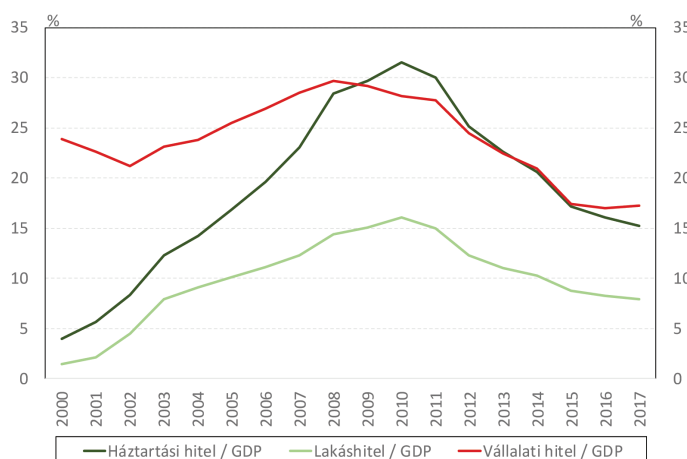
Forrás: Horváth (2008), 83. o.

### 3.2. A kínálati oldal motivációi

A kétszintű bankrendszer kialakulását követően a bankok elsősorban a vállalati szektor hitelezésével foglalkoztak. Ez részben természetes volt annak tükrében, hogy mind a hitelezett vállalatok, mind a hitelező bankok sok esetben külföldi tulajdonosi háttérrel rendelkeztek, és az anyavállalatok között potenciálisan már fennállt az üzleti kapcsolat. Ezzel szemben a háztartási hitelpiacon sokkal kevesebb információ állt rendelkezésre az adósokról, így sokkal jelentősebb volt az információs aszimmetria a bankok és a lakosság között. Mindez a hitelpiac mélyülésének szerkezetében is meglátszódott: míg 2000-ben a vállalati hitelállomány már az éves GDP közel 25 százalékát elérte, a háztartási hitelpiac nagysága a GDP 5 százaléka alatt volt (7. ábra).

A mélyebb vállalati hitelpiac egyúttal azt is jelentette, hogy ez a piac a kétezres évek elejére sokkal inkább telített volt, ennek megfelelően élénkebb verseny is jellemezte, és így az elérhető felárak is jóval alacsonyabbak voltak. Ez a telítettség egyre inkább a lakossági szegmens irányába terelte a bankokat, amelyre a kétezres évek elején az állami támogatások növekedése megfelelő időzítést biztosított. Az állami támogatások megnövelték azon háztartások arányát, amelyek fizetőképessé keresletként tudtak megjeleníteni a hitelpiacon. Így a lakossági hitelpiac mélyülése is kezdetét vette: 2005-ig GDP-arányosan közel háromszorosára emelkedett a hitelállomány nagysága.

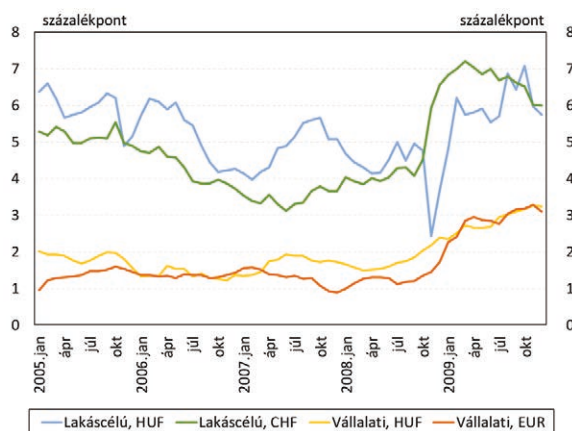
7. ábra: A háztartási és vállalati hitelállomány az éves GDP arányában



Forrás: MNB.

Ahogy az előző fejezetben is rámutattunk, az állami támogatások csökkentését követően már csak a devizahitel-kamatok tudták biztosítani azt az árszintet, amely mellett továbbra is bővült a fizetőképes kereslet a háztartási hitelpiacon. A bankoknak a svájci frank hitelek kellően magas felárat biztosítottak, a vállalati hitelezésnél így jelentősen magasabb profitot tudtak elérni ezeken a hiteleken (8. ábra). Amennyiben a profitfelár számítása során a forrásköltségeken kívüli egyéb költségeit is figyelembe vesszük (Lerner-indexek becslési eredményei alapján), akkor is azt láthatjuk, hogy a háztartási hitelezés magasabb marzsot biztosított a bankok számára.<sup>15</sup>

8. ábra: Lakáscélú hitelek és vállalati hitelek háromhónapos bankközi kamat feletti felára



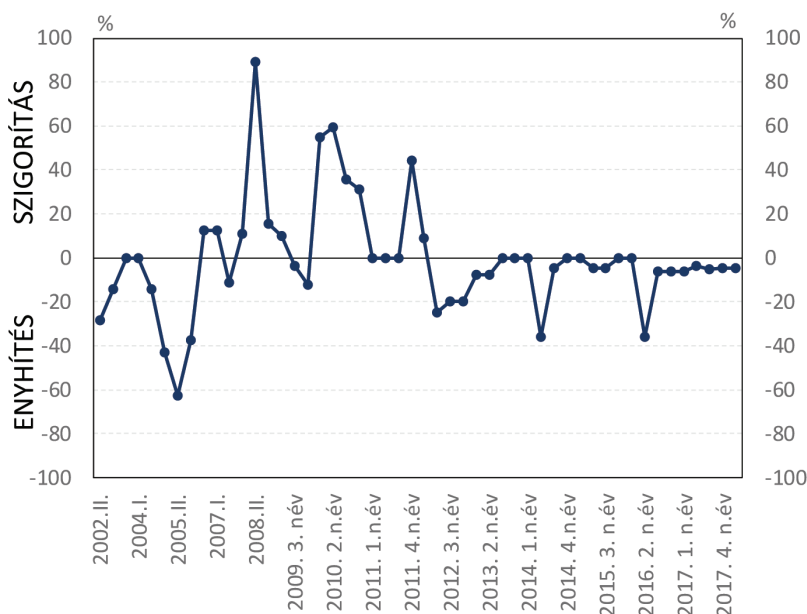
Megjegyzés: A vállalati szegmensben a CHF hitelek, a háztartási szegmensben az EUR hitelek nem képviseltek jelentős szerepet.

Forrás: MNB.

<sup>15</sup> HOSSZÚ – DANCSEK, 2018

A devizahitelek növekvő kibocsátásával párhuzamosan azonban ez a piac is telítettebbé vált. Ez azt jelentette, hogy az egyes bankok a piaci részesedésük növelése érdekében az alkalmazott hitelezési feltételeik enyhítésére, valamint az árak csökkentésére kényszerültek. Utóbbi folyamat a 2005 és 2007 között csökkenő Lerner-indexben is megmutatkozott. A hitelezési feltételek enyhítéséről egyrészt az MNB rendszeres Hitelezési felmérése tanúskodik, amely szerint 2005-től több félén keresztül a bankok több mint harmada enyhített a lakáscélú hitelek feltételein (9. ábra). Ugyanerről árulkodik a folyósított lakáshitelek hitelfedezeti arány szerinti eloszlása: 2008-ban már a folyósított hitelek közel 70 százaléka esetében 70 százalék feletti értéket vett fel az LTV mutató (10. ábra).<sup>16</sup> Ebben az időszakban futott fel a hitelközvetítők szerepe is az értékesítésben, amely szintén hozzájárult a devizahitelek volumenének növekedéséhez, és átlagosan szignifikánsan rosszabb hitelminőségű ügyfelek hitelezését jelentette. Összességében elmondható tehát, hogy a bankok között ebben az időszakban kockázatalapú verseny alakult ki.<sup>17</sup>

9. ábra: A lakáscélú hitelek feltételeinek változása



Megjegyzés: Az előző időszakhoz képest szigorítást és enyhítést jelentő bankok piaci részesedésének különbsége.

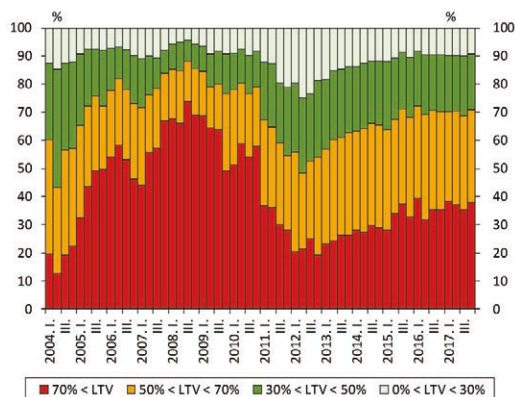
Forrás: MNB, a bankok válaszai alapján.

<sup>16</sup> A jövedelemarányos törlesztőrészlet mutató szerinti eloszlásról nem áll rendelkezésünkre statisztika, azonban kérdőíves felmérések alapján 30-40 százalék közé tehetjük a JTM folyósításkori átlagos szintjét (BALÁS és szerzőtársai, 2015). Összehasonlításképpen: 2017-ben az árfolyamkockázattal nem terhelt forint hitel-folyósítások zöme 20-30 százalékos JTM mellett történt meg.

<sup>17</sup> KIRÁLY – NAGY, 2008. Ezt a devizahitelezésről utólag nyilatkozó banki szakemberek is megerősítették. Nyilatkozataikban a kockázatalapú verseny mellett a nyájkövetést és a volumenalapú ösztönzőrendszerek torzításait is kiemelték (lásd HVG, 2011).



10. ábra: A háztartások új folyósítású bankrendszeri lakáshiteleinek LTV szerinti megbontása

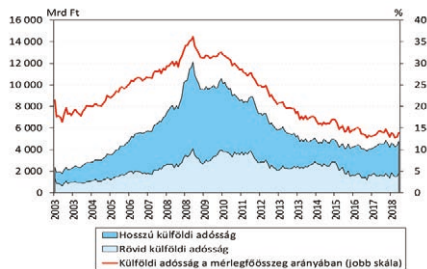


Forrás: MNB.

A devizahitelek folyósításához a bankoknak – nyitott pozíciójuk zárása érdekében – forrásoldalon is devizára volt szükségük. Ezt jellemzően kétféle módon állították elő: a mérlegbe közvetlenül külföldi, sok esetben anyabanki, rövid lejáratú devizaforrásokat vontak be (11. ábra, 12. ábra), vagy mérleg kívül, sokszor szintén rövid lejáratú devizawapok révén szintetikusán állították elő (14. ábra).

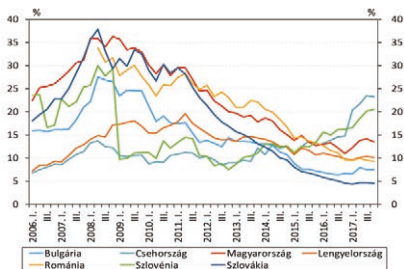
A finanszírozási struktúráról a szektor hitel-betét mutatója is árulkodott, aminek jóval 100 feletti értéke azt jelezte (13. ábra), hogy a hitelexpanzió finanszírozása nem a relatíve stabilabb betétek, hanem változékonyabb források bevonásával történt. A devizaforrások bevonásával a bankok elérték, hogy a banki mérleg szintjén nem jelentkezett árfolyamkockázata a szektornak, így a svájci frank árfolyammozgásának közvetlen eredményhatása elhanyagolható volt. A devizahitelezés terjedésével párhuzamosan azonban a szektor egyre inkább ráutalttá vált a külföldi, rövid lejáratú devizaforrások megújítására,<sup>18</sup> amelynek feltétele volt, hogy a globális likviditásbővítés tartósan fennálljon, valamint, hogy az érintett pénzügyi piacokon ne jelentkezzen feszültség.

11. ábra: Külföldi források volumene és mérlegen belüli aránya a magyar bankszektorban



Forrás: MNB.

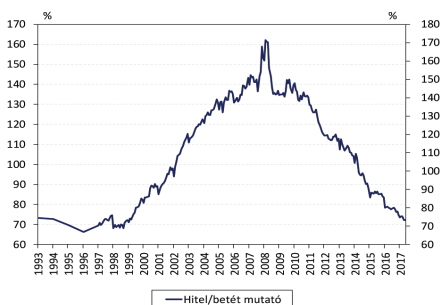
2. ábra: Külföldi források a mérlegfőösszeg arányában nemzetközi összehasonlításban



Forrás: EKB.

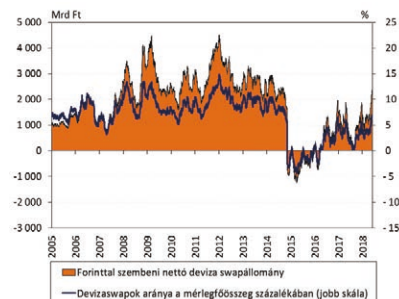
<sup>18</sup> KOVÁCS, 2009

13. ábra: A hitel/betét mutató alakulása a magyar bankszektorban



Forrás: MNB.

14. ábra: A devizaswapok volumene és mérlegfőösszeghez viszonyított aránya a hazai bankrendszerben



Forrás: MNB.

A kétezres évek közepén azonban ezeknek a feszültségeknek semmilyen nyomát nem lehetett látni. Ez az időszak a globális likviditásbőség időszaka volt, amelynek során rendkívül könnyen lehetett forrásokhoz jutni – sok esetben a külföldi anyabankok közvetítésével. A feszültségmentes forráshoz jutásról az alacsony (jellemzően 50 bázispont alatti) CDS felárak és az alacsony szpredek árulkodtak. A magyar bankoknak tehát nem okozott gondot, hogy a devizahitelezéshez szükséges devizaforrásokat előteremtsék.

## 4. Intézményi súrlódások

A devizahitelezés keresleti és kínálati tényezőit követően fontos annak intézményi környezetét is tárgyalni. Ezek között az árfolyampolitika kapcsán kiemelt jelentőséggel bír a jegybank és annak célja, valamint a cél elérése érdekében kitűzött stratégia, és ehhez kapcsolódóan a jegybanknak az árfolyam szintjéhez és volatilitásához való viszonya. Fontos szerepe van még a fogyasztóvédelmi szabályoknak, melyek korlátozhatják, illetve megfelelő mederbe terelhetik a bankok hitelnyújtási tevékenységét. Kiemelten fontos az is a devizahitelezés szempontjából, hogy milyen alternatívák állnak rendelkezésre, lehet-e például hosszú távon rögzített kamatozású hitelt felvenni a hazai devizában. Utóbbi pedig nem függetleníthető a bankok számára elérhető forrásoktól: a hosszú időre fixált kamatozású hitelek abban az esetben lehetnek fenn tarthatóak a pénzügyi rendszer számára, ha annak kamatkockázatát megfelelő finanszírozással (például jelzáloglevél-kibocsátással, illetve értékpapírosítással) kezelni tudják.

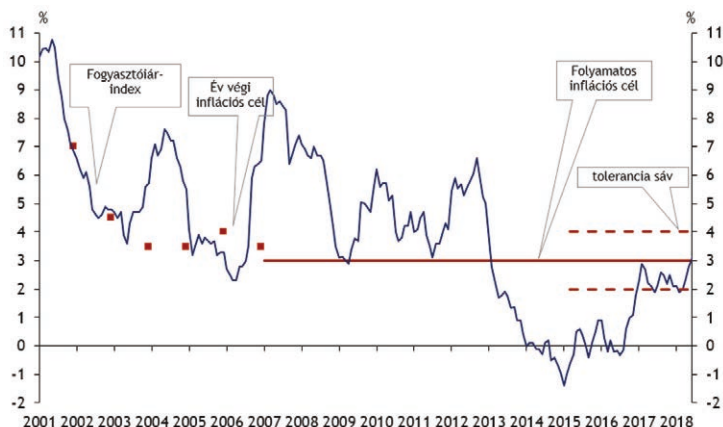
### 4.1. A monetáris politika szerepe

Az MNB 2001 nyara óta az inflációs célkövetés rendszerében végzi monetáris politikáját. Ez azt jelenti, hogy működésében arra törekszik, hogy az előzetesen meghirdetett inflációs célt elérje, majd ezt követően az inflációt ezen a szinten tartsa. Ebben a keretrendszerben az infláció elérése az elsődleges cél, és minden egyéb törekvés (mint a pénzügyi stabilitási szempontok vagy a kormány gazdaságpolitikájának támogatása) csak ezt követően jön számításba. A jegybanknak több eszköze is van, amellyel hatni tud az inflációra, melyek közül a legfontosabb az irányadó eszköz kamatlábának, vagyis a jegybanki alapkamatnak a módosítása.

Egy Magyarországhoz hasonlóan nyitott ország esetében az árfolyam alakulása nagy szerepet játszik az infláció alakulásában. A forint árfolyamának gyengülése ugyanis drágítja az importcikkeket, míg erősödése épp ellenkezőleg, olcsóbbá teszi azokat, csökkentően hatva az infláció nagyságára. Így egy monetáris lépés (például az alapkamat emelése) nagymértékben az árfolyamcsatornán keresztül fejt ki hatását.<sup>19</sup> Nagyon fontos szerepe van a várakozásoknak is: amennyiben a gazdasági szereplők az infláció emelkedésére számítanak, úgy olyan gazdasági döntéseket hozhatnak, amelyek önbeteljesítő jóslatként be is igazolják ezeket a várakozásokat. Így az inflációs cél elérésében kiemelt szerepe van a várakozások menedzselésének.

Magyarországon a kétezres évek elején az infláció meglehetősen magas szinten tartózkodott, több időszakban is a meghirdetett inflációs cél felett (15. ábra). Az infláció természetesen nem volt független az erre az időszakra jellemző túlköltekező fiskális politikától. Bár mely gazdaság esetében elmondható: ha a fiskális politika túlköltekező magatartást folytat, az megnehezíti a jegybank dezinflációs törekvéseit, mivel a várakozási csatorna működését és a jegybanki hitelességet is kikezdheti az inflációs cél folyamatos felüllövése. Mindez azt jelenti, hogy egy ilyen jegybanknak szigorúbb monetáris politikát kell folytatnia a dezinfláció eléréséhez, mint abban az esetben, ha a költségvetési politika prudensebb lett volna és az inflációs várakozások az inflációs cél közelében maradtak volna.

15. ábra: Az infláció és az inflációs cél alakulása az inflációs célkövetés bevezetése óta



Forrás: MNB.

A monetáris politika egyes véleményezői szerint az MNB ebben az időszakban túlságosan restriktív monetáris politikát folytatott, vagyis a jegybanki alapkamat mértéke a kellenénél magasabb volt.<sup>20</sup> Az érvelés szerint a forint alapkamatnak elsősorban a magasabb inflációért és a magasabb országkockázatért kell „kompenzálnia” a befektetőket, de a forint alapkamat ennél a kompenzációnál magasabb prémiumot tartalmazott. Ez a magasabb prémium pedig a hivatko-

<sup>19</sup> A monetáris politika csatornáiról, illetve az MNB monetáris politikájáról lásd VONNÁK, 2006 és MNB (2012) tanulmányát.

<sup>20</sup> ERDŐS, 2010, ERDŐS, 2011

zott tanulmány érvelése szerint a „megfelelő” árfolyamnál erősebb forintárfolyamhoz vezetett, ami a reálárfolyam erősödésében is testet öltött. *Bihari és Valentiny* (2010) vitatja ezt az állítást, és felhívják a figyelmet, hogy az állítólag „túlzottan” erős forint ellenére a gazdaság exportteljesítménye folyamatosan emelkedett a kérdéses években, továbbá hangsúlyozzák, hogy a reálárfolyam erősödése megszokott a hazánkhoz hasonló konvergenciaországokban. Arra is rámutatnak, hogy a jegybank törvényi szabályozása alapján az MNB-nek nem volt különösebb mozgástere: az inflációs cél túllövése maga után vonta a restriktív monetáris politikát.

*Csajbók és szerzőtársainak* (2010) empirikus eredményei alapján a kelet-közép-európai országokban az is hozzájárult a devizahitelek terjedéséhez, ha a jegybank ódzkodott az árfolyam valódi lebegtetésétől („fear of floating”). Az árfolyam relatív stabilitása ebben az esetben hozzájárulhatott ahhoz, hogy a háztartások alábecsüljék az árfolyamkockázat mértékét. Ex post könnyen megállapítható, hogy az MNB restriktív monetáris politikája kevesebb mellékhatással járt volna abban az esetben, ha a devizahitelezést egyéb jogszabályi eszközökkel nehezítették volna az állami döntéshozók, ahogy ez több régiós országban meg is történt.<sup>21</sup> Az is segített volna az inflációs célkövetés hatékonyságán, ha a költségvetési politika a megvalósultnál kevésbé expanzív politikát folytat a vizsgált időszakban.<sup>22</sup>

## 4.2. Jogszabályi környezet

A jogszabályi környezet kapcsán két tényezőről érdemes szólni: egyrészt arról, hogy mennyire voltak támogatóak a devizahitelezéssel szemben a hatályos törvényi előírások (mennyire volt nehéz devizahitel-szerződést kötni), másrészt pedig, hogy a folyósított hitelek fogyasztóvédelmi szempontból mennyire voltak megfelelőek.

Ami a devizahitel-szerződések megkötését illeti, a jogszabályok nem gördítettek különösebb akadályt a hitelek terjedésének útjába. A válság kitörését megelőzően több más régiós országgal ellentétben hazánkban az egyes intézmények (elsősorban az MNB) által alkalmazott felvilágosító és a kockázatokat ismertető kommunikáción kívül nem történt jelentősebb intézkedés, ami gátolta volna a devizahitelezés intézményét.<sup>23</sup>

A problémát elsősorban az jelentette, hogy nem volt világos: a devizahitelezéshez hasonló, alapvetően makroprudenciális problémákkal a pénzügyi stabilitással és a bankrendszerrel kapcsolatos intézmények közül melyiknek kellene foglalkoznia. A felelősségi körök bizonytalansága mellett az intézmények számára allokkált eszközök sem voltak alkalmasak arra, hogy az ilyen jellegű problémákat hatékonyan tudják kezelni. A lehetséges intézkedéseket és a felelős intézményeket a 4. táblázat tartalmazza.<sup>24</sup>

<sup>21</sup> BETHLENDI, 2011

<sup>22</sup> ERDŐS, 2007

<sup>23</sup> BETHLENDI, 2011

<sup>24</sup> Érdekes adalékot jelent a svájci frank hitelezést szintén átélő lengyel bankrendszer viselkedése: egyes lengyel intézmények 2005-ben közösen megkeresték a lengyel pénzügyi felügyeletet, hogy a devizahitelezés betiltását kérjék. Az adminisztratív tiltás végül nem következett be, de a felügyelet 2006-ban ajánlásban szólította fel a bankokat a nagyobb kockázattudatosságra, az alaposabb tájékoztatásra, illetve, hogy először zloty hitelt próbáljanak az ügyfeleknek ajánlani (MUCSI és szerzőtársai, 2015).

4. táblázat: A fedezetlen devizahitelezés megfékezésének lehetséges eszközei és a felelős intézmények

Adminisztratív eszközök	Az árfolyamkockázat szempontjából fedezetlen hitelek tiltása Szektorszintű, vagy bankonkénti differenciált limitek a fedezetlen hitelek arányára, illetve a növekedési ütemre	PSZÁF-PM
Prudenciális szabályozás	Az országhoz tartozó célterülethez hasonló (tőkéből levonandó) kategória létrehozása a fedezetlen devizahitelezésre A deviza lejárat transzformáció, illetve a túlzottan rövid forrásra támaszkodás korlátozása Banki nyitott pozícióra (mérlegen belül, teljes) vonatkozó limitok meghatározása, pozíció korlátozása A devizahitelek után szigorúbb eszközminősítési és értékesítési szabályok Magasabb és differenciált tőkekövetelmény Szigorúbb nem ár jellegű minimum hitelfeltételek (pl. LTV korlát)	PSZÁF-PM
Felügyeleti eszközök	A devizahitelezéssel szemben megemelt kockázatkezelési követelmények Szigorúbb felügyeleti ellenőrzés (gyakoribb off /onsite vizsgálatok) a dinamikus devizahitelezést folytató, illetve gyenge pénzügyi helyzetű bankoknál. A pénzügyi vállalkozásokkal való kapcsolódásuk szigorúbb vizsgálata. A kockázatok intenzívebb kommunikációja.	PSZÁF-PM
Pénzügyi kultúra növelése és	A retail szektor pénzügyi kultúrájának, illetve a fogyasztóvédelemnek az erősítése A hitelintézeti szektor „erkölcsi meggyőzése”	PSZÁF, MNB, PM
Fiskális lépések	A hitelezéshez kötődő különböző állami támogatások megvonása fedezetlen devizahitelezés esetén A fedezetlen devizahitelezési tevékenység adóztatása	PM, kormány
Monetáris politikai lépések	A banki devizaforrások után magasabb kötelező tartalék, alacsonyabb kamatfizetés	MNB

Megjegyzés: PSZÁF: Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyelete, PM: Pénzügyminisztérium.

Forrás: MNB 2006.

A legjelentősebb preventív intézkedés azonban a költségvetési deficit csökkentése lett volna. Ennek inflációt mérséklő hatása lehetővé tette volna az alapkamat csökkentését, amely egyrészt a kamatkülönbözet csökkentésén keresztül kevésbé vonzóvá tette volna a devizahiteleket, másrészt az árfolyam relatív gyengülésén keresztül is növelte volna azok költségét. Mindez felhívja a figyelmet arra, hogy a legfőbb gazdaságpolitikai intézmények egymással ellentétes hatásokat generáló intézkedései (fiskális alkoholizmus versus inflációs célkövetés) súlyos egyensúlytalanságokat eredményezhetnek a gazdaságban.

Hozzá kell tenni ugyanakkor, hogy a devizahitelek adminisztratív korlátozása nem lett volna minden jogi nehézségtől mentes: az Európai Unió egyik alappillére a tőke szabad áramlása, és a devizahitelek betiltása nem felelt volna meg ennek az alappillérnek.<sup>25</sup>

A devizahitelezés megvalósulásán kívül a megkötött hitelszerződések fogyasztóvédelmi szempontú hiányosságai is gondot okoztak. Ahogy a válság kitörése után nyilvánvalóvá vált, a megkötött szerződések döntő többsége egyoldalú árazási erőfölényt biztosított a folyósító banknak, azaz utóbbi relatíve könnyen háríthatta át veszteségeit a már fennálló hitelek adósaira. Ez azt jelentette, hogy a bank a devizahitelek terjedésének éveiben nem cikluson átívelő (*through the cycle*) árat alkalmazott, hanem annál alacsonyabban, tudatában annak, hogy bármilyen külső sokk esetén ex post képes lesz emelni a kamatokon. Ez később be is igazolódott: a válság kitörését követően a bankok a már fennálló devizaalapú jelzáloghitelek ka-

<sup>25</sup> Ezt jól mutatja, hogy amikor 2010-ben a devizahitelek nyújtása ténylegesen tiltásra került, az Európai Központi Bank (EKB) kifogásolta ezt az intézkedést, amely miatt módosítani kellett annak tartalmát. Jelenleg ugyan engedélyezett a devizahitelek felvétele, de csak nagyon szigorú (a legtöbb hitelfelvétel esetében teljesíthetetlen) feltételek mellett.

matlában átlagosan 2 százalékpontot emeltek,<sup>26</sup> ami a forint árfolyamának gyengülése mellett érdemben hozzájárult a havi adósságszolgálat emelkedéséhez.

Bár az egyoldalú kamatemelések a 2015-ben lezajlott elszámolással visszafizetésre kerültek az ügyfelek számára, mindenképpen szerencsésebb lett volna, ha a devizahitelek folyósítása idején a jogszabályi környezet egyértelmű és mindkét fél számára átlátható feltételrendszert biztosít a szerződéskötésekhez.

## 5. Következmények és kitekintés

A nemzetközi szakirodalom az utóbbi évtizedekben (és különösen a pénzügyi válság kirobbanását követően) törekedett meghatározni azon folyamatokat, amelyek arra utalhatnak, hogy egy gazdaságban pénzügyi válság van kialakulóban. Bár értelemszerűen mindegyik válság más és más az adott ország egyedi tulajdonságai tükrében, a tanulmányok mégis tudtak azonosítani néhány olyan trendet, ami jelentősen megnövelte egy ország sérülékenységét és egy bankválság kialakulásának valószínűségét.

A témával foglalkozó tanulmányok azt találták, hogy a bankválságokat leggyakrabban megelőző jelenség a túlzott mértékű hitelezés. Akár történeti szempontból közelítjük meg a kérdést,<sup>27</sup> akár statisztikai eszközökkel,<sup>28</sup> a bankválságok előtti időszakok közös jellemzője, hogy nagymértékű hitel áramlik ki a gazdaságba. Ez a hitelkiáramlás és a megtakarítási hajlandóság gyakran ezzel párhuzamosan zajló csökkenése a folyó fizetési mérleg egyenlegének romlásához is vezethet. A folyó fizetési mérleg egyenlegének romlása azt jelenti, hogy a gazdaság nagyobb mértékben szorul rá arra, hogy külföldi tőke finanszírozza a működését – ez a tőke pedig gyakran egyre rövidebb és rövidebb futamidővel hajlandó csak rendelkezésre állni.<sup>29</sup> A nagyfokú hitelkiáramlás gyakran valamilyen reál- vagy pénzügyi eszköz árának emelkedéséhez is hozzájárul – így kialakulhatnak ingatlanár-, illetve részvénypiaci boomok.

A túlzott hitelkiáramlás megragadására a leginkább elterjedt módszer a hitelrés számszerűsítése. A mutató számítása során a GDP-arányos hitelállomány alakulását trend- és cikluskomponensre bontjuk, és amennyiben a mutató aktuális értéke jelentősen és tartósan meghaladja a trendet, úgy túlzott mértékű hitelkiáramlásról beszélhetünk. A trend-ciklus felbontást többféle módon el lehet végezni, de egyik módszertan sem mentes a becslési bizonytalanságoktól.<sup>30</sup> A magyar háztartási hitelállományra számított hitelrés alapján a hitelállomány 2005 után már meghaladta a becsült egyensúlyi szintet, és a hitelrés 2008-2009 fordulóján érte el maximumát (16. ábra). Mindez arra utal, hogy a hitelkiáramlás mértéke nem volt egyensúlyban a jövedelmek alakulásával.

<sup>26</sup> Az emelések természetesen közgazdasági szempontból védhetőek voltak a forrásköltségek drágulásával, az országhoz tartozó kockázat emelkedésével, az állami terhek és a banki veszteségek növekedésével (SCHEPP – SZABÓ, 2015, SCHEPP – MÁTRAJ-PITZ, 2016), azonban a fogyasztó számára átláthatatlanná és követhetetlenné tették a szerződésből eredő terhek lehetséges változásait.

<sup>27</sup> KINDLEBERGER és ALIBER, 2005, illetve SHULARICK és TAYLOR, 2012

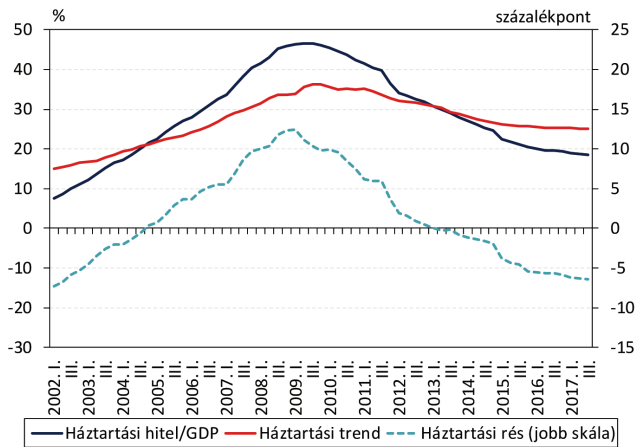
<sup>28</sup> BORIO – DREHMANN, 2009

<sup>29</sup> LÁMFALUSSY, 2008

<sup>30</sup> HOSSZÚ – KÖRMENDI – MÉRŐ, 2016



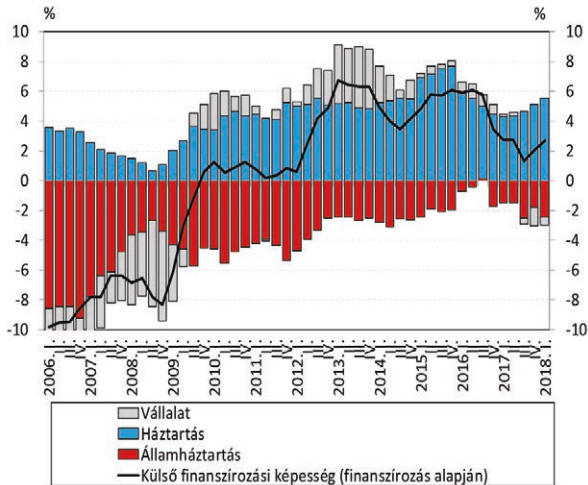
16. ábra: A háztartási strukturális hitelrész alakulása



Megjegyzés: Hosszú - Körmendi - Mérő (2016) alapján. Forrás: MNB.

Ami a folyó fizetési mérleg alakulását illeti, az a válság kitörése előtt nagymértékű deficitet mutatott (17. ábra). Ennek kialakulása jelentős részben a költségvetési deficithez köthető, aminek a mértékét meg se közelítette a háztartásoknak az egyenleghez való folyamatosan csökkenő pozitív hozzájárulása. Ahogy a korábbi fejezetekben láthattuk, a folyó fizetési mérleg deficitjének finanszírozása érdekében bevont külső források érdemi része a bankrendszeren keresztül áramlott be a gazdaságba, és ezek jelentős hányadban rövid lejáratú források voltak. A sérülékeny pénzügyi rendszerek két feltétele – a túlzott mértékű hitelkiáramlás és a folyó fizetési mérleg negatív egyenlege – teljesült hazánkban a válság előtt.

17. ábra: Egyes szektorok nettó finanszírozási képessége (gördülő éves GDP-vel arányos adatok)

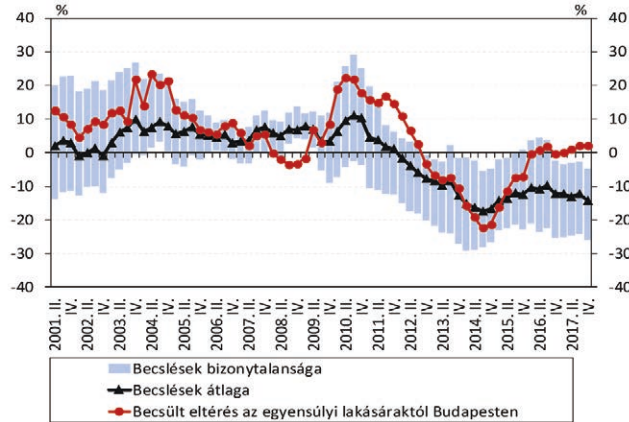


Forrás: MNB.

Nem ilyen egyértelmű a kép az eszközárak alakulásában. A túlzott mértékű hitelkiáramlás ugyanis nem fűtötte az ingatlanpiacot oly mértékben, mint ahogy ez a korábbi bankválságok során az ingatlanpiaci válságok esetében jellemző volt. A 2005-2008 közötti időszakban a becsült modellek az ingatlanpiac enyhe túlértékeltségéről árulkodtak, sőt az árszint több becslés alapján is egyensúlyinak volt mondható (18. ábra).

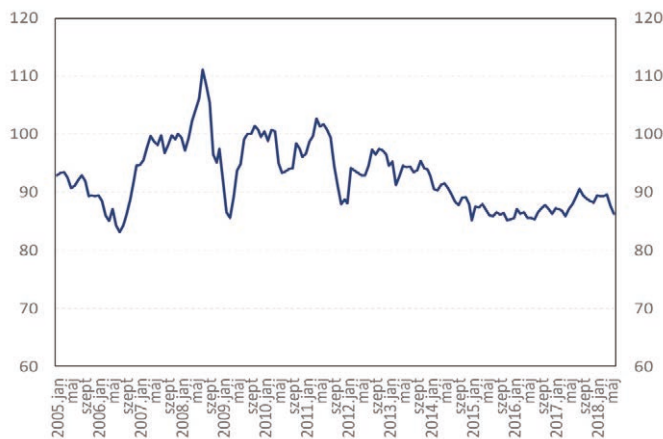
A forint árfolyamában azonban reálértelemben túlértékeltség alakulhatott ki a devizahitelezés időszakában (19. ábra): 2006 és 2008 nyara között a reálárfolyam mintegy 21 százalékkal értékelődött fel. Ehhez az árfolyamerősödéshez a külső források és a devizaalapú hitelek folyósítása is nagyban hozzájárult.

18. ábra: A lakásárak eltérése a fundamentumok által indokolt becsült szinttől országosan és Budapesten



Megjegyzés: A becslések módszertanáról lásd MNB (2018b) 4. lábjegyzetét. Forrás: MNB (2018b).

19. ábra: A forint reálárfolyamának alakulása (2007. dec. = 100%)



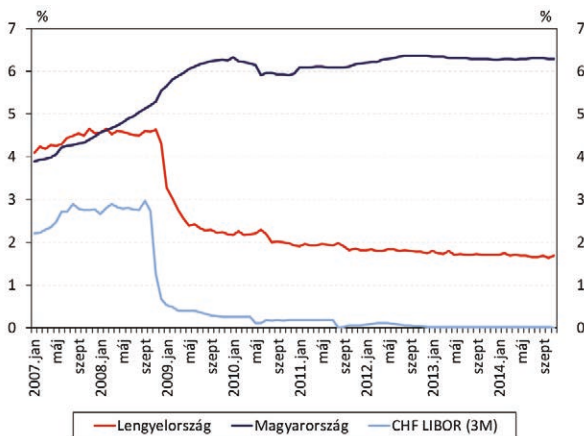
Megjegyzés: A magasabb érték a forint felértékelődését, az alacsonyabb érték a leértékelődését jelenti.

Forrás: Darvas (2012) alapján Bruegel Institute.



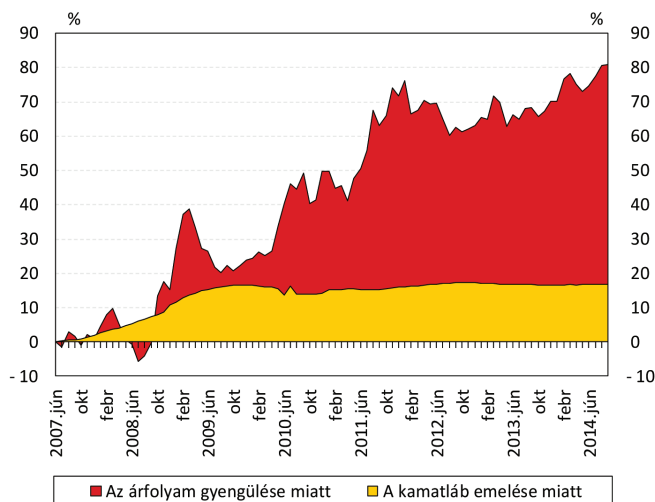
A makrogazdasági következményeken túl az egyes adósokat érintő hatásokról is érdemes szót ejteni. Az árfolyamkockázat realizálódása, valamint az egyoldalú banki kamatemelések jelentős mértékben hatottak a törlesztőrészletek nagyságára. A kamatemelések tekintetében különösen érdekes a lengyel devizahitelekkel történő összevetés, ahol a hitelek árazása referenciakamathoz kötött volt már a válság előtti időszakban is. Esetükben így a svájci jegybanknak a válság kitörését követő alapkamat-csökkentései egy az egyben átárazódtak a jelzáloghitelekbe. Magyarországon a bankok ezzel szemben – ahogy korábban is említettük – emelték a kamatokat (20. ábra). A törlesztőrészletek a két hatás következtében akár 80 százalékkal is emelkedhettek egy tipikus jelzáloghitel esetében (21. ábra).

20. ábra: A deviza alapú jelzáloghitelek-állomány átlagos kamatszintje



Forrás: MNB, lengyel nemzeti bank.

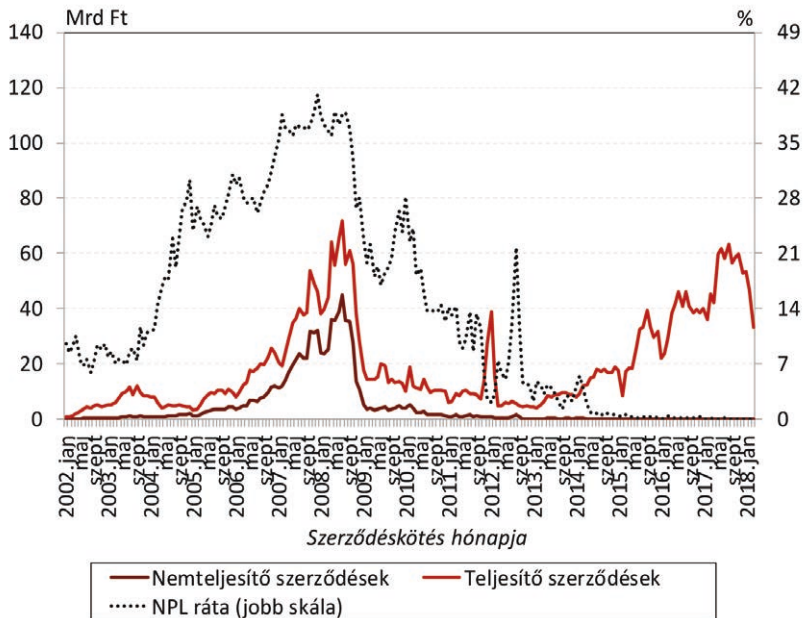
21. ábra: Egy átlagos lakáshitel törlesztőrészletének változása a kezdeti értékhez képest



Forrás: MNB.

A törlesztőrészek emelkedése a nemteljesítő hitelek terjedéséhez vezetett. Különösen a válság kitörését megelőző másfél évben, a kockázat alapú verseny legintenzívebb időszakában folyósított hitelek bizonyultak problémásnak. E hitelek közel 40 százaléka lett a későbbiekben késedelmes, és még 2018-ban is ezek feleltek a nemteljesítő hitelállomány mintegy 60 százalékáért (22. ábra).

22. ábra: A 2018. március végén fennálló háztartási jelzáloghitel-szerződések megoszlása minősítési kategória és szerződéskötési hónap szerint



Forrás: MNB (2018b).

Összességében tehát elmondható, hogy hazánkat magas külső adóssággal, deficitesebb fizetési mérleggel, külföldi forrásokra ráutalva, tehát rendkívül sérülékeny állapotban érte 2008-ban a pénzügyi válság.

Az egyensúlytalanságok korrekciója csak hosszú évek után történt meg, ám a devizahitelek örökségként még 2018-ban is több tízezer család küzdött olyan hiteltartozással, amelyet nem tudott feszültségmentesen törleszteni. A devizahitelek forintosításával és az egyoldalú kamatemelések elszámolásával a helyzet ugyan rendezésre került, de a devizaalapú hitelek fennállásuk során így is mérhetetlen nagy kárt okoztak az országnak.

## HIVATKOZÁSOK

- Balás, T. – Banai, Á. – Hosszú, Zs. (2015): Modelling probability of default and optimal PTI level by using a household survey. *Acta Oeconomica*, 65 (2), pp. 183-209.
- Basso, H. S. – Calvo-Gonzalez, O. – Jurgilas, M. (2011): Financial dollarization: The role of foreign-owned banks and interest rates. *Journal of Banking & Finance*, 35 (2011), pp. 794-806.
- Beckmann, E. – Stix, H. (2015): Foreign currency borrowing and knowledge about exchange rate risk. *Journal of Economic Behavior & Organization*, 112 (2015), pp. 1-16.
- Beer, C. – Ongena, S. – Peter, M. (2010): Borrowing in foreign currency: Austrian households as carry traders. *Journal of Banking & Finance*, 34 (2010), pp. 2198-2211.
- Berlinger, E. (2017): Why APRC is misleading and how should it be reformed? Working paper, Corvinus University.
- Bethlendi, A. (2011): Policy measures and failures on foreign currency household lending in Central- and Eastern Europe, *Acta Oeconomica*, 61 (2), pp. 193-223.
- Bihari, P. – Valentinyi, Á. (2010): Pirruszi dezinfláció vagy tartósan alacsony inflációs környezet? *Közgazdasági Szemle*, LVII. évfolyam (2010. október), pp. 868-875.
- Borio, C. – Drehmann, M. (2009): Assessing the risk of banking crises – revisited. *BIS Quarterly Review*, 2009. March, pp. 29-46.
- Csajbók, A. – Hudecz, A. – Tamási, B. (2010): Foreign currency borrowing of households in new EU member states. *MNB Occasional Papers*, No. 87, Magyar Nemzeti Bank.
- Dancsik Bálint – Fábián Gergely – Fellner Zita – Horváth Gábor – Lang Péter – Nagy Gábor – Oláh Zsolt – Winkler Sándor (2015): A nemteljesítő lakossági jelzáloghitel-portfólió átfogó elemzése mikroszintű adatok segítségével. *MNB Műhelytanulmányok különszám*. Magyar Nemzeti Bank.
- Dancsik Bálint – Kolozsi Pál Péter – Winkler Sándor (2017): A devizahitelek forintosításának pénzügypolitikai szempontjai: növekvő stabilitás és jegybanki mozgástér. In: *A Magyar út – célzott jegybanki politika*. Magyar Nemzeti Bank. pp. 420-463.
- Eichengreen, B. – Hausmann, R. – Panizza, U. (2007): Currency Mismatches, Debt Intolerance, and Original Sin. Why They Are Not the Same and Why It Matters. In: Edwards, S. (ed.): *Capital Controls and Capital Flows in Emerging Markets: Policies, Practices and Consequences*. University of Chicago Press, pp. 121-169.
- Erdős, T. (2007): Árfolyam-politika és inflációs cél követése Magyarországon. *Közgazdasági Szemle*, LIV. évfolyam (2007. október), pp. 853-875.
- Erdős, T. (2010): Forintárfolyam, kamatszint és devizaalapú eladósodás. Az árfolyam szerepéről. *Közgazdasági Szemle*, LVII. évfolyam (2010. október), pp. 847-867.
- Erdős, T. (2011): Számít-e a valutaárfolyam? *Közgazdasági Szemle*, LVIII. évfolyam (2011. május), pp. 445-459.
- Darvas, Zs. (2012): Real effective exchange rates for 178 countries: a new database. Working Paper, 2012/6, Bruegel Institute.
- Fidrmuc, J. – Hake, M. – Stix, H. (2013): Households' foreign currency borrowing in Central and Eastern Europe. *Journal of Banking & Finance*, 37 (2013), pp. 1880-1897.
- Hegedűs, J. – Balás, F. – Dancza, I. – Horváth, I. – Teller, N. (2006): A lakáshitelek megfizethetőségének alakulása az empirikus lakásvizsgálatok tükrében. *Műhelytanulmány*, 2006.június. Városkutatás kft.
- Horváth, Á. (2008): Az 1995 óta tartó lakóingatlan-áremelkedés mérése és okai. PhD értekezés, Budapesti Corvinus Egyetem.
- Hosszú, Zs. – Dancsik, B. (2018): Measuring bank efficiency and market power in the household and corporate credit markets considering credit risks. *Acta Oeconomica*, 68 (2), pp. 175-207.
- Hosszú - Körmendi - Mérő (2016): Egy- és többváltozós szűrők a hitelrész alakulásának meghatározására. *Közgazdasági Szemle*, LXIII. évfolyam (2016. március), pp. 233-259.
- HVG (2011): Az OTP elleni bankhíború vezetett a devizahitel-robbanáshoz. [http://hvg.hu/gazdasag/20111105\\_OTP\\_bankok\\_devizahitelezes\\_okai](http://hvg.hu/gazdasag/20111105_OTP_bankok_devizahitelezes_okai).
- Kindleberger, C. P. – Aliber, R. Z. (2005): *Manias, Panics, and Crashes: A History of Financial Crises*. Wiley, Hoboken, N. J.

- Király Júlia – Nagy Márton (2008): Jelzálogpiacok válságban: kockázatalapú verseny és tanulságok. *Hitelintézet Szemle*, 5, 450-482. o.
- Király, J. – Simonovits, A. (2015): Jelzáloghitel-törlesztés forintban és devizában – egyszerű modellek. *Közgazdasági Szemle*, LXII. évf., pp. 1-26.
- Kolosi Tamás – Fábián Zoltán (2016): Vagyoneloszlás Magyarországon, nemzetközi összehasonlításban. In: Kolosi T. – Tóth I. Gy. szerk.: Társadalmi riport 2016. Budapest, TÁRKI.
- Kolozsi Pál Péter – Banai Ádám – Vonnák Balázs (2015): A lakossági deviza-jelzáloghitelek kivezetése: időzítés és keretrendszer. *Hitelintézet Szemle*, 14. évf. 3. szám, 2015. szeptember, pp. 60-87.
- Kovács György (2009): A pénzügyi stabilitás és a bankrendszer, avagy a közvetítőrendszer egyensúlytalansága. *Pénzügyi Szemle*, 2009/1, 49-67. o.
- Lámfalussy Sándor (2008): *Pénzügyi válságok a fejlődő országokban: tanulmányok a globalizált pénzügyi rendszer sérülékenységéről*. Akadémiai Kiadó, Budapest.
- Luca, A. – Petrova, I. (2008): What drives credit dollarization in transition economies? *Journal of Banking & Finance*, 32 (5), pp. 858-869.
- MNB (2006): Jelentés a pénzügyi stabilitásról. Magyar Nemzeti Bank.
- MNB (2012): Monetáris politika Magyarországon, 2012. Magyar Nemzeti Bank.
- MNB (2018a): Lakáspiaci jelentés, 2018. május. Magyar Nemzeti Bank.
- MNB (2018b): Pénzügyi stabilitási jelentés, 2018. november. Magyar Nemzeti Bank.
- Medgyesi Márton (2016): Megtakarítások, eladósodottság. In Tóth István György (szerk): A háztartások viselkedése a válság idején és azt követően. [http://old.tarki.hu/hu/research/hm/2016/monitor2016\\_kotet.pdf](http://old.tarki.hu/hu/research/hm/2016/monitor2016_kotet.pdf)
- Mucsi, B. – Csontos, O. – Kóczyán, B. (2015): A lengyel bankrendszer nemzetköziesedése és a devizahitelezés. *Hitelintézet Szemle*, 14. évf. (2015. november), Különszám, pp. 145-155.
- Neanidis, K. C. – Savva, C. S. (2009): Financial dollarization: Short-run determinants in transition economies. *Journal of Banking & Finance*, 33 (10), pp. 1680-1873.
- Neanidis, K. C. (2010): Financial Dollarization and European Union Membership. *International Finance*, 13 (2), pp. 257-282.
- Pellényi, G. – Bilek, P. (2009): Foreign Currency Borrowing: The Case of Hungary. *FINES Working Paper*, No. D.5.4.
- Reinhart, C. M. – Rogoff, K. S. (2011): *This Time is Different. Eight Centuries of Financial Folly*. Princeton University Press, Princeton, New Jersey.
- Rosenberg, C. B. – Tirpák, M. (2008): Determinants of Foreign Currency Borrowing in the New Member States of the EU. *IMF Working Paper*, WP/08/173, International Monetary Fund.
- Schepp Zoltán – Szabó Zoltán (2015): Lakossági svájcfrank-hitelek árazása – narratíván innen és túl? *Közgazdasági Szemle*, LXVII., 1140-1157. o.)
- Schepp Zoltán – Mátrai-Pitz Mónika (2016): Foreign Currency Borrowing in Hungary: The Pricing Behavior of Banks. In: Sabri Boubaker, Bonnie Buchanan, Duc Khuong Nguyen (ed.): *Risk Management in Emerging Markets*, 469-503. o. <https://doi.org/10.1108/978-1-78635-452-520161027>
- Vonnák, B. (2006): A magyarországi monetáris transzmissziós mechanizmus fő jellemzői. *Közgazdasági Szemle*, LIII. évfolyam (2006. december), pp. 1155-1177.



Dancsik Bálint  
*közgazdasági elemző, Magyar Nemzeti Bank*  
Fábián Gergely  
*ügyvezető igazgató, Magyar Nemzeti Bank*  
Fellner Zita <sup>1</sup>  
*elemző, Magyar Nemzeti Bank*

## **TÚL A PÉNZÜGYEKEN: MIÉRT NEM FIZETNEK A KÉSEDELMES HÁZTARTÁSOK?**

---

<sup>1</sup> Jelen tanulmány a szerzők nézeteit tartalmazza, és nem feltétlenül tükrözi a Magyar Nemzeti Bank hivatalos álláspontját.



A 2008-as pénzügyi válság sérülékeny helyzetben érte a hazai jelzáloghitel-adósokat, aminek hatására a késedelmes hitelek aránya magas szintre emelkedett. Tanulmányunk célja azon tényezők azonosítása, amelyek a már nemteljesítő, vagy átstrukturáláson átesett jelzáloghitellel rendelkező adósok körében befolyásolják, hogy az adós milyen mértékben képes, illetve milyen mértékben törekszik a tartozása törlesztésére. Ehhez a késedelmes, valamint az átstrukturáláson átesett jelzáloghitel-szerződéseket vizsgáltuk abból a szempontból, hogy csökkent-e a tartozás összege 2014 és 2015 januárja között, figyelembe véve az adósok jövedelmi helyzetét, a hitelek karakterisztikáit, valamint az adós településére jellemző változókat is. Logisztikus regressziós elemzésünk alapján kisebb eséllyel csökkent azok tartozása, akiknek nagyobb a relatív eladósodottságuk, azaz magasabb a rájuk jellemző hitelfedezeti arány, alacsonyabbak a jövedelmeik és több eltartott él a háztartásukban. Becsléseink során a pénzügyi jellemzőkön túl is azonosítottunk olyan változókat, amelyek a fizetési hajlandóságot csökkenthetik: ha a felvett hitelösszeghez képest többszörösére emelkedett az adós tartozása, ha fogyasztási célból vette fel a hitelét, vagy ha az adós lakhelyén arányaiban több nemteljesítő adós él. Modelljeinkben az általunk képzett településszintű társadalmi tőke változó is a tartozások növekedése irányába hatott, ahogy az is, ha már relatíve régebb óta késedelmes az ügyfél. Jelentősége van annak is, hogy mely intézmény rendelkezik a tartozással, amely arra utalhat, hogy egyes behajtási stratégiák jobban, míg mások kevésbé motiválják az ügyfelet a teljesítésre.

## 1. Bevezetés

A 2004 és 2009 közötti időszakban megvalósult egészségtelen szerkezetű, árfolyamkockázattal terhelt hitelezés következtében a magyar háztartásokat rendkívül sérülékeny helyzetben találta a kialakuló pénzügyi válság. Mindez a késedelmes hitelek arányának emelkedésében is tetten érhető: a hitelintézeti szektorban a 90 napon túl késedelmes háztartási hitelek aránya a 2008-ban tapasztalt 3,8 százalékról 2010-ben előbb 11 százalékra, majd 2013-ban 19,3 százalékra emelkedett.

A legnagyobb problémát a nemteljesítő jelzáloghitellel rendelkező háztartások jelentették, és jelentik ma is. A jelzáloghitelek, sajátosságaikból adódóan (magas hitelösszeg, hosszú futamidő) akár évtizedekre meghatározhatják az adósok pénzügyeit. E hitelek speciálisak abból a szempontból is, hogy a mögöttük lévő fedezet – az ingatlan – elméletileg egy potenciális kilépő stratégiát biztosít az adósok számára az ügyletből, amennyiben az adósságszolgálat túlságosan terheléssé válik számára. Ez a stratégia azonban problémássá válhat, ha az ingatlanpiac az árak esése következik be, vagy a kölcsön tőkeösszege növekszik. Magyarországon a devizában történő denomináció és a lakáspiac pangása miatt mindkét tényező fennállt, így a hitelek igen jelentős része esetében 100 százalék fölé került a hitelfedezeti arány.

A jelzáloghitelek kockázata nemcsak az adósoknak, de a hazai bankrendszernek is feszültséget okoztak. 2013-ban a teljes pénzügyi rendszerben több mint 164 ezer késedelmes jelzáloghitel-szerződést tartottak nyilván. A késedelembe esések arányának emelkedése, valamint a fedezetértékek csökkenése miatt a bankok jelentős mértékű értékvesztés-képzésre kényszerültek a háztartási hitelfortfólión, 2008 és 2014 között a végtörlesztés negyedévei nélkül is összesen 1750 milliárd forint értékben. Ez az összeg a 2008. év végi szavatoló tőke 83 százalékát jelentette.



Tanulmányunk célja azon tényezők azonosítása, amelyek a már nemteljesítő, vagy átstrukturáláson átesett jelzáloghitellel rendelkező adósok körében befolyásolják, hogy az adós milyen mértékben képes, illetve milyen mértékben törekszik a tartozása törlesztésére. Az elemzés során nemcsak a szűken vett pénzügyi tulajdonságokra (jövedelem, hitelfedezeti arány) koncentrálunk, hanem elemzési keretünkbe emelünk egyes nem pénzügyi jellegű mutatókat is, többek között az adós lakhelyére jellemző társadalmi tőke (*social capital*) szintjét.

A tanulmány a következőképpen épül fel. A 2. fejezetben a szakirodalom megállapításait foglaljuk össze, melynek során részben a hazai háztartásokkal kapcsolatos korábbi tanulmányokat mutatjuk be, részben pedig kitérünk a nemzetközi szakirodalom késedelmes hitelekkel kapcsolatos következtetéseire is. A 3. fejezetben bemutatjuk kutatási megközelítésünket, adatbázisunkat, valamint az adatok elemzésére alkalmazott módszertant. A 4. fejezetben az eredményeket ismertetjük, végül az 5. fejezetben összefoglaljuk következtetéseinket.

## 2. A szakirodalom összefoglalása

Mind a hazai, mind a nemzetközi szakirodalomban relatíve kevés tanulmányt találunk arra vonatkozóan, hogy a késedelmes adósok miért maradnak késedelmesek, illetve mitől függ az, hogy az adósságszolgálat mekkora részét teljesítik a késedelembe esést követően. A hazai helyzetről megjelent elemzések zöme azzal foglalkozik, hogy milyen okból estek késedelembe az adósok, így az alábbiakban elsősorban ezeket ismertetjük. A nemzetközi szakirodalomban eközben a késedelembe esés magyarázó változóin belül különösen nagy hangsúlyt helyeznek a tanulmányok arra, hogy a késedelmes adósok számára mikor éri meg késedelembe esni, azaz milyen körülmények között eshetnek ún. stratégiai késedelembe.

### 2.1. A hazai jelzáloghitel-adósokkal kapcsolatos megállapítások<sup>2</sup>

Magyarországon több tanulmány foglalkozott a nemteljesítő hitelek késedelembe esésének okaival, azonban korántsem annyi, amennyire a probléma nagyságrendjéből fakadóan számítanánk. A Magyar Nemzeti Bank – elsősorban Pénzügyi Stabilitási Jelentéseiben – számos alkalommal elemezte a témát, de főképp a bankrendszer szempontjából. A 2012. áprilisi jelentés a nemteljesítés okait az elérhető adatok jellemzően aggregált jellege miatt makrogazdasági változók alapján kísérli meg azonosítani: az eredmények alapján az árfolyamok és a kamatlábak, valamint a munkanélküliség emelkedése a nemteljesítések mintegy felét magyarázzák, elsősorban az előbbi két tényező következtében (MNB 2012).

Gáspár és Varga (2011) mikroszimulációs módszerekkel jut hasonló eredményre: tanulmányuk alapján a nemteljesítések oka elsősorban a törlesztőrészek emelkedése volt, miközben a munkanélkülivé válás csak kisebb szerepet játszott a probléma fokozódásában. A tanulmány megállapítja azt is, hogy a nemteljesítő adósok mintegy 50 százalékának pénzügyi helyzete már a hitel felvételekor is ingatag volt, és késedelmük a fent említett sokkok hiányában is bekövetkezett volna.

<sup>2</sup> DANCSIK és szerzőtársai (2015) alapján.

Hosszú (2011) és Balás (2013) mikroszintű adatok alapján hangsúlyozza, hogy a háztartások eladósodottságának koncentráltasága (főként az alacsonyabb jövedelmű lakosság mérlegében) jelentett gondot, még akkor is, ha eközben a háztartások eladósodottsága az aggregált állomány volumene alapján nem tűnt kirívónak nemzetközi összehasonlításban.

Szigel és Fáykiss (2012) a háztartások által fizetett kamatok nagyságára fókuszál, és szintén arra mutat rá, hogy a kockázatok magasabbak, mint amit a hitelállomány nagysága implicál. A tanulmány megállapítja, hogy a szektor eladósodottsága a fizetendő kamat nagysága alapján sokkal súlyosabb, mint ami a fennálló tartozás nagysága alapján látszódik, vagyis az adósok „flow” jellegű tőkeáttétele magasabb, mint a „stock” tőkeáttétel.<sup>3</sup>

Az eddig megjelent tanulmányok közül a legrészletesebb leíró elemzést Dancsik és szerzőtársai (2015) nyújtották, elsősorban az adósok 2014. végi helyzetét alapul véve. A tanulmány főbb megállapításai megerősítik, hogy a nemteljesítő lakossági jelzáloghitel-állomány csökkenését jellemzően a hiteladósok túlzott eladósodottsága, a magas törlesztőrészek és a nagymértékű adósságállomány akadályozza. A nemteljesítő sokaság jelentős része azonban rendelkezik valamekkora jövedelemmel, vagyis érdemi „átstrukturálási tartalékok” láthatók a portfólióban, de a bankok nem eléggé aktívak ezen tartalékok kiaknázása terén. A tanulmány megállapítja, hogy a nemfizetés következményeinek elmaradása okán a nemteljesítő portfólió egy jelentős szegmensére (10-20 százalékára) jellemző az alacsony fizetési hajlandóság, amit a hitelezők tapasztalatai is megerősítenek. Az adósok fizetési képesség és fizetési hajlandóság szerinti szegmentációját az 1. ábra mutatja.

1. ábra: A nemteljesítő sokaság felosztása a fizetési képesség és hajlandóság szerint

		Egy év alatt teljesített törlesztések			
		Nincs törlesztés	Mérsékelt törlesztés	Érdemi törlesztés	Összesen
Törlesztési képesség bevallott jövedelem alapján	Az adósság rendezésére alkalmas jövedelem	11%	3%	5%	19%
	Túl nagy adósság a jövedelemhez képest	23%	11%	9%	43%
	Nincs jövedelme	24%	7%	7%	38%
	Összesen	58%	21%	21%	100%

Megjegyzés: Megfelelő jövedelem kategória: jövedelemarányos törlesztőrészlet (PTI) kisebb, mint 30 százalék (élő szerződés esetén), vagy a hitelösszeg és az éves jövedelem aránya kisebb, mint négy (felmondott szerződés esetén). Túl nagy az adósság a jövedelemhez képest: a PTI meghaladja a 30 százalékot (élő szerződés), vagy a hitelösszeg és az éves jövedelem aránya nagyobb, mint négy (felmondott szerződés). Mérsékelt törlesztés: az adós a 2014. január és 2015. január közötti időszak esedékes törlesztési kötelezettségeinek 1-80 százalékát teljesíti (élő szerződés esetén). Érdemi törlesztés: az adós legalább 80 százalékát teljesíti a kötelezettségeinek (élő szerződés), vagy teljes tartozását csökkenteni tudja (felmondott szerződés esetén).

Forrás: MNB (2016) 8.o., MNB jelzáloghitel adatbázis.

<sup>3</sup> Lásd BERLINGER és szerzőtársai, 2012

A probléma nagyságrendje annak ellenére jelentős maradt még évekkel a válság kitörését követően is, hogy az állam számos intézkedéssel próbálta enyhíteni a következményeket. Egyrészt a válság kitörését követően a széleskörű szociális válság megakadályozása érdekében az állam jelentősen nehezítette a fedezetértvényesítések foganatosítását (kilakoltatási moratórium, kényszerértékesítési kvóták). Másrészt a probléma kezelése érdekében több egyéb intézkedés (kedvezményes végtörlesztés, árfolyamgát, 25 százalékos adósságelengedéssel egybekötött forintosítás, Nemzeti Eszközkezelő, elszámolás és forintosítás, Családi csődvédelem)<sup>4</sup> is született, amelyek az adósok széles rétegeinek jelentettek kiutat problémás helyzetükből. Az intézkedések azonban nemcsak *ex post* befolyásolták az adósok helyzetét, de a várakozások formálásán keresztül azokat követően is módosították az adósok viselkedését. Egy 2015-ben lefolytatott kérdőíves felmérés szerint a nemteljesítő adósok közel 80 százaléka nem értett egyet az azal felvetéssel, hogy az állam már eddig is sok segítséget nyújtott az adósoknak, és nem várható el, hogy további intézkedések szülessenek a probléma kapcsán.<sup>5</sup> Az állami segítség folyamatos felszínén tartása, valamint a késedelembe esés költségeinek csökkenése hozzájárult ahhoz, hogy az erkölcsi kockázattal jellemezhető adósok aránya jelentőssé vált.

A fenti elemzés ezen kívül megállapítja, hogy a 2014. évi állapot szerint Magyarországon a fedezetértékesítési lehetőségek korlátozottak. A fedezetek önkéntes eladását vagy banki érvényesítését az adósok egy része esetében érdemben korlátozzák az ingatlanpiac lokális jellemzői. A fedezetek jelentős része olyan régióban és településeken található, ahol az ingatlanpiac gyengeségei miatt a piaci alapú értékesítés akadályokba ütközhet, nehezítve ezzel a portfólió tisztulását. Végül pedig adminisztratív korlátok nehezítik a probléma eredményes kezelését, különösen a felmondott hiteleknel. A költséges és elhúzódó végrehajtási eljárás, a bizonyos helyeken nem egyértelmű adózási előírások és a felmondott hitelügyletek problémás átalakítása kockázatot jelentenek a nemteljesítő jelzáloghitel-portfólió tisztítására nézve.

## 2.2. A nemzetközi szakirodalom megállapításai

A külföldi szakirodalomban a nemteljesítő hitelekre vonatkozó elemzések fókusz a hazainál jóval szélesebb skálán mozog. Az irodalom egyik ága mikroökonómiai modellezéssel (azt azonban sok esetben empirikus teszteléssel is kiegészítve) kísérli meg azonosítani azon tényezőket, amelyek hatnak az adós késedelembe esésére.

Schelkle (2018) két nagy ágat különít el a mikroökonómiai alapozottságú modelleken belül. A modellek egyik típusa szerint<sup>6</sup> a késedelembe esés nem más, mint egy opció. Az adós akkor esik késedelembe, amikor ennek az opciónak az értéke pozitív, és várhatóan nem növekszik tovább. A késedelembe esés opció jellege azonban nem minden országban adott: a modell kidolgozói jellemzően olyan országokban vizsgálták a nemteljesítő jelzáloghitelek problémáját, ahol úgynevezett „elsétálási” (*walk away*) jog van érvényben, azaz az adós a fedezet feladásával mentesül a teljes tartozás megfizetése alól. Az opció értéke akkor pozi-

<sup>4</sup> Ezen intézkedések részleteiről lásd DANCSIK és szerzőtársai (2017) tanulmányát.

<sup>5</sup> DANCSIK és szerzőtársai, 2015

<sup>6</sup> Lásd például KAU, KEENAN és KIM, 1994, KAU és szerzőtársai, 1992, 1995, QUERCIA és STEGMAN, 1992, KAU és KEENAN, 1995, valamint VANDELL, 1995

tív, ha az LTV-arány (loan-to-value, azaz a hitelösszeg fedezetértékhez viszonyított aránya) meghaladja a 100 százalékot.

A modellek másik fajtája szerint a negatív tőke (vagyis a 100 százalék feletti LTV-arány) szükséges, de nem elégséges feltétele a késelembbe esésnek. Ennek két fő oka van: egyrészt hiába 100 százalék feletti az LTV-arány, ha a fedezetérték további esésére lehet számítani, ekkor ugyanis az elstálási opció értéke várhatóan növekedni fog, és nem feltétlenül éri meg kihasználni a jelenben. Másrészt az elstálási jog gyakorlása tranzakációs költségekkel jár: megszűnik az a „hasznosság”, amit az adott ingatlanban történő lakhatás jelent, a költözködés tényleges pénzügyi költségekkel jár, valamint az adósnak el kell szenvednie a társadalmi következményeit (*social stigma*) annak, ha visszaadja az ingatlant a banknak.<sup>7</sup> Ezek a társadalmi költségek egyáltalán nem elhanyagolhatóak: a Fannie Mae (2010) kutatása szerint az emberek többsége morális szempontból elítélendőnek tartja, ha valaki úgy hagy fel a jelzáloghittel törlesztésével, hogy azt képes lenne fizetni. Guiso és szerzőtársai (2013) megerősítik, hogy a pénzügyi megfontolások mellett az adósok erkölcsről és moralitásról alkotott nézetei is befolyásolják annak valószínűségét, hogy negatív tőke esetén késelembbe esnek, ahogy az is, hogy mások hogyan döntenek hasonló helyzetben. Bhutta és szerzőtársai (2017) szintén arra hívják fel a figyelmet, hogy érzelmi és pszichológiai okok is szerepet játszanak a késelembbe esésben, illetve a nemteljesítéstől való tartózkodásban. Agarwal és szerzőtársai (2011) a csődeljárásba való belépés valószínűségét vizsgálják, és azt találják, hogy mind az individuális, mind a lokális társadalmi tőke nagyságának is szerepe van e döntések során.

Összességében megállapítható tehát, hogy a késelembbe esés jelenségének jelentős társadalmi beágyazottsága van, így ha azt pusztán pénzügyi szempontból vizsgáljuk, hiányos következtetésekhez juthatunk.

Az opciós elmélettel szemben az ún. „double-trigger” hipotézis szerint a negatív tőke mellett valamilyen életeseménynek is történnie kell, ami kiváltja a késelembbe esést, például válásnak vagy a munkahely elvesztésének.<sup>8</sup> A negatív tőke pedig azért feltétele a késelembbe esésnek, mert 100 százalékos LTV-arány alatt az adós elméletileg meg tudja akadályozni a késelembbe esést az ingatlan értékesítésével.<sup>9</sup> A double-trigger hipotézis mögött két fontos implicit feltevés is áll. Egyrészt az, hogy az adóst késelembbe esése esetén negatív következmények érik, így a nemteljesítés alapvetően kerülendő. Másrészt pedig az, hogy az ingatlanok értékesíthetőek a piacon, ami azonban pangó lakáspiac esetén nem feltétlenül megvalósítható. Ha ez a két feltétel nem áll fenn, akkor 100 százalékos LTV alatt, illetve életesemény hiányában is bekövetkezhet a késelembbe esés.

### 3. Kutatási kérdés, módszertan és felhasznált adatok

#### 3.1. Kutatási kérdés és lehetséges magyarázó változók

A szakirodalom megállapításai alapján kirajzolódik, hogy a késelembbe esésre vonatkozó választás egy meglehetősen komplex, sok tényező által befolyásolt döntés végeredménye.

<sup>7</sup> White, 2010

<sup>8</sup> Schelkle, 2018

<sup>9</sup> FOOTE és WILLEN, 2018

Láthattuk, hogy jelentős szerepe van a pénzügyi és vagyoni szempontoknak: kiemelten fontos, hogy a hitel és a fedezetérték milyen arányban áll egymással (az adós képes-e kilépni a szerződéses jogviszonyból az ingatlan értékesítésével), hogy az adós küzd-e likviditási problémákkal (akár a törlesztőrészlet emelkedése, akár a háztartás jövedelmének csökkenése miatt, például a munkahely elvesztése vagy egy válás következtében). A pénzügyi szempontokon túl azonban jelentős szerepe van annak is, hogy az adós mennyire tartja erkölcsileg elfogadhatónak a késedelembe esést, valamint, hogy mennyire széleskörű a nemteljesítés az ismerősei között.

Egy olyan helyzetben, amelyben a késedelembe esésnek pénzügyi következményei bizonytalanabbak, felértékelődhetnek az adós erkölcsi beállítottsága miatt fellépő „költségek”. Pusztán az anyagi alapú hasznosság szempontjából, ha az adós úgy érzi, hogy a késedelembe esést nem büntetik az ingatlan elárverezésével, akkor megéri felhagyni az adósságszolgálat-tal, és a felszabaduló likviditás révén magasabb fogyasztási pályára állni. Ezt a pozitív ösztönzött tompíthatja az adós erkölcsi beállítottsága, vagy az érzékelt társadalmi stigma nagysága, ami gyakorlatilag pszichológiai költségként jelentkezik az adósnál, és ellensúlyozhatja a fogyasztásnövekedés által elérhető hasznosságtöbbletet.

Különösen érdekes ez a jelenség Magyarországon, ahol a késedelmes hitelek problémája más nagyságrendet jelentett, mint a nemzetközi szakirodalom által vizsgált nyugat-európai vagy egyesült államokbeli példák esetében. Egyedivé teszi a magyar helyzetet a devizaalapú hitelezés is, mert e termék esetében az adósok rendkívül széles köre érzékelhette azt, hogy minden törlesztése hiábavaló, hiszen az árfolyam gyengülése miatt növekszik a még fennmaradó tartozása. Egy ilyen szituációban – ami az adósok jelentős részének igazságérzetét sértheti – nem egyértelmű, hogy mit jelent az egyén számára az erkölcsös viselkedés: a tartozás visszafizetését, vagy a túlzottnak vélt követelés megtagadását.

Az adós morális beállítottsága azonban meglehetősen nehezen megfigyelhető változó, főleg akkor, ha nem kérdőíves adatokon dolgozunk. A modellek kialakításakor ezért azzal a feltételezéssel élünk, hogy az adós lakhelyéül szolgáló településre jellemző társadalmi tőke (*social capital*) nagysága összefüggésben állhat a nemteljesítés okozta pszichológiai költségekkel.

A társadalmi tőke koncepciójára jelenleg nem található egy egységesen elfogadott definíció. Közgazdasági szempontból talán az a megfogalmazás a legkézenfekvőbb, amely a társadalmi tőkét a társadalmi kooperációra való képességgént definiálja. Az individuum szempontjából a társadalmi tőke tehát az egyén hajlandósága arra, hogy individuális áldozatot hozzon annak érdekében, hogy a közösség elérhessen egy magasabb jóléti szintet.<sup>10</sup> A társadalmi tőke alapvető építőeleme a bizalom, valamint a társadalmi hálózat sűrűsége, az emberek közötti kapcsolatok számossága.

<sup>10</sup> Játékelméleti szempontból mindez megfelel egy *n* szereplős fogolydilemma szituációnak: azon esetekben, ahol a szereplőket magasabb társadalmi tőke jellemzi, ott könnyebben kialakul olyan egyensúly, amelyet a de-zertőr stratégia követő játékosok kisebb, és a kooperatív játékosok nagyobb aránya jellemez.

A társadalmi tőke a bankrendszerhez kötődő számos folyamattal kapcsolatba állítható: a háztartások csődeljárásba való belépési valószínűségével,<sup>11</sup> a pénzügyi rendszer fejlődésével,<sup>12</sup> a hitelintézetek stabilitásával,<sup>13</sup> de akár a vállalati források felárával is.<sup>14</sup>

A fentiek tükrében plauzibilis feltevésnek tűnik, hogy a társadalmi tőke szerepet játszhat a hazai háztartások választásaiban is, amikor az adósságszolgálat fizetéséről döntenek. A fedezetértvényesítés valószínűségét csökkentő állami intézkedések hatását ellensúlyozhatja, ha az adós úgy érzi, hogy azzal, hogy nem fizet, a társadalmat károsítja,<sup>15</sup> vagy ha attól fél, hogy megbélyegzik, amennyiben nem fizeti a tartozását. Ebből a nézőpontból a társadalmi tőke és a fizetési hajlandóság közötti pozitív kapcsolatra számíthatunk.

Tekintettel azonban arra, hogy a devizahiteles adósok sok esetben igazságtalannak érzik a realizált árfolyamkockázat szélsőséges nagyságát, lehetséges, hogy a társadalmi összetartás éppen az ellenkező irányba tereli őket, és az számíthat „kooperatív” cselekedetnek, ha összefognak a hitelezők ellen, és nem fizetik az adósságszolgálatot. Ha ez az attitűd a társadalom széles körében elterjed, akkor akár ellenkező előjelet is kaphatunk a társadalmi tőke és a visszafizetési hajlandóság közötti kapcsolatra.

### 3.2. A felhasznált adatok

A nemteljesítő hiteladósok problémájának részletesebb elemzése érdekében az MNB 2015 nyarán szerződésszintű adatokat kért a legjelentősebb nemteljesítő jelzáloghitel-portfólióval rendelkező piaci szereplőktől. A rendkívüli adatszolgáltatás keretében 14 pénzügyi intézmény – 12 bank, egy fióktelep és egy pénzügyi vállalkozás – szolgáltatott adatot a jelzáloghitel-adatbázisba (a továbbiakban: MNB jelzáloghitel adatbázis). Az adatbázis mintegy 229 ezer problémás jelzáloghitel-szerződést tartalmaz, amelyeknek 2015. április 30-án fennálló összeített tőketartozása valamivel több mint 1.600 milliárd forintot (1. táblázat), míg a lejárt kamatokat és díjakat is beleszámolva a teljes tartozásösszeg 1.780 milliárd forintot tett ki.

A rendelkezésünkre álló adatbázis a 2015. január 31-én 90 napot meghaladó fizetési késedelemmel rendelkező, vagy valaha átstrukturált lakossági jelzáloghitel-ügyletek válogatott adatait (a pénzügyi intézményeknél rendelkezésre álló, a hitelügyletet, a hiteladósok jövődelmi helyzetét, továbbá a jelzálogfedezet értékét és az esetleges átstrukturálásokat leíró adatok) tartalmazza. Az adatbázis az ügyletek 2015. április 30-i nyilvántartási adatait tartalmazza. a legalább ezer nemteljesítő lakossági jelzáloghitel-szerződéssel rendelkező pénzügyi intézményektől – lefedve így az akkori nemteljesítő portfólió 86 százalékát.

<sup>11</sup> AGARWAL és szerzőtársai, 2011

<sup>12</sup> GUIO és szerzőtársai, 2004

<sup>13</sup> OSTERGAARD és szerzőtársai, 2016, JIN és szerzőtársai, 2017

<sup>14</sup> HASAN és szerzőtársai, 2017

<sup>15</sup> Természetesen ehhez a felismeréshez az is szükséges, hogy az adós tisztában legyen a tettei következményével, ami egy olyan komplex intézményrendszer esetén, mint a pénzügyi rendszer, nem feltétlenül adott. A társadalmi tőke operacionalizálása során ezért érdemes lehet a klasszikus mutatókat kiegészíteni valamely iskolázottsági mutatóval. A magasabb fokú végzettség jellemzően magasabb szintű pénzügyi kultúrával is együtt jár (OECD 2016, 31.), így egy képzettebb adós nagyobb valószínűséggel látja át tetteinek következményét, ami a morális tartalmú döntések előfeltétele.

A hiteladósok jövedelmi helyzetének és adósságszolgálatának objektív adatokkal történő feltárásához a Nemzeti Adó- és Vámhivataltól beszereztük az adósok és adóstársak utolsó két lezárt adóévére<sup>16</sup> vonatkozó – személyi jövedelemadó-bevallásban szereplő – jövedelmeit és adóterheit, továbbá a Központi Hitelinformációs Rendszerből (KHR) az adósok és adóstársak minden egyéb hiteltartozását. A jövedelemre és adósságszolgálatra vonatkozó adatokat összekötöttük a pénzügyi adatszolgáltatás rekordjaival, természetesen az anonimitás elvét teljeskörűen megőrizve.

1. táblázat: A jelzáloghitel-adatbázisban szereplő nemteljesítő, valamint teljesítő átstrukturált jelzáloghitel fennálló tőketartozása és a szerződések száma az elszámolás előtti késedelem szerint bontásban

Mrd Ft	Teljesítő átstrukturált			Nemteljesítő			Összesen		
	Bruttó	Nettó	Szerződések száma (db)	Bruttó	Nettó	Szerződések száma (db)	Bruttó	Nettó	Szerződések száma (db)
<b>Élő szerződések</b>	<b>493,0</b>	<b>442,2</b>	<b>83 979</b>	<b>500,8</b>	<b>258,9</b>	<b>64 997</b>	<b>993,7</b>	<b>701,1</b>	<b>148 976</b>
CHF	364,6	333,3	52 562	408,7	204,8	47 926	773,4	538,1	100 488
EUR	25,0	22,3	3 774	47,5	27,1	6 756	72,6	49,3	10 530
HUF	99,6	83,2	27 243	38,9	22,6	9 698	138,5	105,8	36 941
JPY	3,7	3,4	400	5,6	4,4	617	9,3	7,9	1 017
<b>Felmondott szerződések</b>	<b>2,7</b>	<b>1,4</b>	<b>808</b>	<b>621,0</b>	<b>333,8</b>	<b>78 809</b>	<b>623,7</b>	<b>335,2</b>	<b>79 617</b>
CHF	0,8	0,4	87	524,6	268,4	56 433	525,4	268,9	56 520
EUR	0,1	0,0	8	21,8	9,4	3 400	21,9	9,4	3 408
HUF	1,8	0,9	713	60,1	42,7	17 538	61,9	43,6	18 251
JPY	0,0	0,0	0	14,5	13,3	1 438	14,5	13,3	1 438
<b>Összesen</b>	<b>495,7</b>	<b>443,6</b>	<b>84 787</b>	<b>1 121,7</b>	<b>592,7</b>	<b>143 806</b>	<b>1 617,5</b>	<b>1 036,3</b>	<b>228 593</b>

Megjegyzés: A fennálló tőketartozás összegek 2015. április 30-ra vonatkoznak. Forrás: MNB jelzáloghitel adatbázis.

Az adatbázis a következő főbb változókat tartalmazza szerződésenként:

- a termék típusa (lakáshitel vagy szabadfelhasználású jelzáloghitel),
- a tartozás összege és összetétele (még nem esedékes tételek, valamint lejárt tételek) 2014. január, 2015. január és 2015. április időpontokra,
- a hitel eredeti szerződéses összege,
- az egyéb tartozások összege,
- a hiteladós- és adóstárs SZJA-köteles és bevallott jövedelme,
- ahol SZJA-köteles jövedelmeket tudunk kötni az adatokhoz, ott az eltartottak száma is rendelkezésre áll,
- a legrégebbi késedelem időpontja kategóriaváltozóként (a kategóriák: 0-30 nap, 31-90 nap, 91-180 nap, 181-360 nap, 361-720 nap, 720 nap felett)
- a fedezet piaci értéke,
- az adós lakhelyeül szolgáló település,
- a követeléssel rendelkező pénzügyi intézmény.

<sup>16</sup> 2013. és 2014. adóév.



A rendelkezésre álló változók segítségével további képzett változókkal is kiegészítettük az adatainkat:

- a hitelfedezeti arány (LTV) nagyságával,
- egy kétértékű változóval, ami kifejezetten a negatív tőkére kontrollál (vagyis értéke 100 százalékos LTV felett 1, alatta 0),
- az adós tartozásainak és jövedelmének hányadosával,
- a 2014. januári tartozásösszeg és a felvett hitelösszeg arányával, valamint
- a települési adatok alapján képzett lokális társadalmi tőke változóval.

### 3.3. A társadalmi tőke mérése

A társadalmi tőke koncepciója az 1990-es évektől vált a társadalomelmélet központi elemévé, elsősorban Coleman munkássága nyomán.<sup>17</sup> A fogalmat számos szociológus tárgyalja,<sup>18</sup> ennek hatására két fő irányvonal, majd ezek szintézise alakult ki a szakirodalomban: a társadalmi tőke egyéni (individuális) és közösségi (kollektív) jellege. Abban mindenesetre egyetértés mutatkozik, hogy a társadalmi tőke társadalmi kapcsolathálókon keresztül érvényesül, és a cselekvést segíti elő.<sup>19</sup> A társadalmi tőke működhet az információáramláson, a kölcsönösségi/kölcsönös segítségi normákon, a közösségi fejlődésen és versenyképességen, a kollektív cselekvésen és a társadalmi együttműködésen, vagy a kollektív/közösségi tudaton, bizalmon és szolidaritáson keresztül.<sup>20</sup>

A társadalmi tőke mérésére vonatkozóan, ahogy fentebb megjegyeztük, nem áll rendelkezésre egységesen elfogadott módszertan. Fukuyama szerint két alapvető megközelítésmód létezik: az egyik a társadalmi csoportok és csoporttagok számán, a másik a társadalmi szintű bizalom és a civil szerveződések kiterjedtségén alapul.<sup>21</sup>

A társadalmi tőke fogalma összetett, így nem meglepő, hogy különböző kutatások más és más ismérvekkel azonosították. Orbán és Szántó (2005) Putnam mérési módszerét bemutattva megjegyzi, hogy „nyilvánvaló, hogy a társadalmi tőke készletének pontos mérése szinte lehetetlen vállalkozás, mert részben szubjektív, becsült vagy akár nem létező adatok nehezen megvalósítható összegyűjtésén alapul.” Így a társadalmi tőke vizsgálata többnyire kérdőíves adatfelvételekkel válik (részben) megismerhetővé, amelyekben általában véve az (intézményi) bizalom mértékét és a civil társadalom kiterjedtségét mérik fel.

A bankrendszer és a társadalmi tőke kapcsolatával foglalkozó tanulmányok jellemzően olyan változókat használnak, amelyek az individuum és a közösség közötti kapcsolatot ragadják meg. Guiso és szerzőtársai (2004) például a választásokon való részvétellel, valamint a véradók arányával közelíti a társadalmi tőke nagyságát. Jin és szerzőtársai (2017) szintén választási adatokat használnak, Hasan és szerzőtársai (2017) választási részvételi adatokat és a civil szervezetek számosságát, míg Osteergard és szerzőtársai (2016) az újságokra való előfizetés arányát, valamint a jótékonyági adakozás volumenét használják közelítésként.

<sup>17</sup> ORBÁN-SZÁNTÓ, 2005

<sup>18</sup> Lásd például BOURDIEU, 1998; FUKUYAMA, 1997, 1999, 2000; PUTNAM, 1993, 2000; és COLEMAN, 1994, 1998 műveit.

<sup>19</sup> COLEMAN, 1998. 17.

<sup>20</sup> PUTNAM, 2000, összefoglalja ORBÁN-SZÁNTÓ, 2005

<sup>21</sup> FUKUYAMA, 1999, 6-9.



Kutatásunk során figyelembe kellett vennünk, hogy az adósszintű adatbázishoz egyéni társadalmitőke-elemek nem kapcsolhatóak, figyelembe véve az adatok forrását és annak változó tartalmát. Elemzésünkben – az anonimitás követelményének megfelelően, és az adósok számosságát figyelembe véve – nem állt módunkban az egyes személyek kérdőíves lekérdezése. Rendelkezésünkre állt azonban az, hogy a jelzálogfedezetként bejegyzett ingatlanok mely településen találhatók. Így az adósokhoz a településre jellemző társadalmi tőkeszintet kapcsoltuk hozzá.<sup>22</sup>

Ennek eldöntése után operacionalizáltuk a társadalmi tőkét ahhoz, hogy prediktorként funkcionálhasson a regressziós elemzésben. Településszintű változókként a társadalmi tőke komponenseinek tekintettük a választási részvételi hajlandóságot, az (összesen 54 ezer szervezetet számláló) civil szféra kiterjedtségét és az iskolázottságot.<sup>23</sup> Az egyes változók tartalma a 2. táblázatban olvasható.

2. táblázat: A társadalmi tőke elemeinek operacionalizálása

Fogalom	Változó tartalma	Várt kapcsolata a társadalmi tőkével
Választási részvételi hajlandóság	A 2014-es országgyűlési választásokon részt vevők aránya (%)	pozitív
A civil szféra kiterjedtsége	Civil szervezetek száma ezer főre vetítve (darab)	pozitív
Iskolázottság	Felsőfokú iskolai végzettségű népesség aránya (%)	pozitív

Megjegyzés: A választási részvételi adatok forrása az Országos Választási Bizottság, míg a civil szervezetek száma és a felsőfokú iskolai végzettségűek aránya a KSH 2011. évi népszámlálása alapján kerültek felhasználásra.

A társadalmi tőke településszintű méréséhez az összes hazai település ezen jellemzőit felmértük. Az egyes felhasznált változók települések szerinti eloszlása jelentős heterogenitást takar, amely főleg a jobbra elnyúló eloszlásokban érhető tetten. Emiatt a kiugró értékek szűrésére volt szükség. A választási részvétel és a felsőfokú iskolai végzettség esetében az 1. és 99. percentilis értékeinél végeztük az

<sup>22</sup> Megjegyezzük, hogy ez a megoldás tehát (1) településszintű homogenitást feltételez, amelyet a regressziós elemzésben kezelni szükséges, (2) az eredmények interpretációja során nem szabad figyelmen kívül hagyni, hogy az egyén nem feltétlenül rendelkezik maga is azokkal a társadalmitőke-elemekkel, amelyek a településre jellemzőek, pl. lehetséges, hogy ő maga nem vesz részt országgyűlési választásokon, miközben a település országos átlag feletti részvételt produkált összességében.

<sup>23</sup> Az elemzés során számos egyéb, települési szinten rendelkezésre álló változóról feltételeztük, hogy összefüggésben állhatnak egymással, együttesen pedig a közvetlenül meg nem figyelhető társadalmi tőkével. Ezek a lakosság állandósága (az el- és odavándorlók lakónépességhez viszonyított aránya), a lakásállomány megújulása (az épített lakások lakásállományhoz viszonyított aránya), a családszerkezet stabilitása (válások száma a lakónépesség arányában), a munkaerő-piaci stabilitás (álláskereső száma a lakónépesség arányában), a vallási és etnikai heterogenitás (nem vallásos és nem magyar népesség aránya) voltak. Elemzésünk során azt találtuk, hogy a felsorolt változók nem állnak egymással olyan kapcsolatban, amelynek nyomán egy egységes társadalmitőke-koncepciót támasztanának alá. Enne mérése így további vizsgáldásokra tart számot.

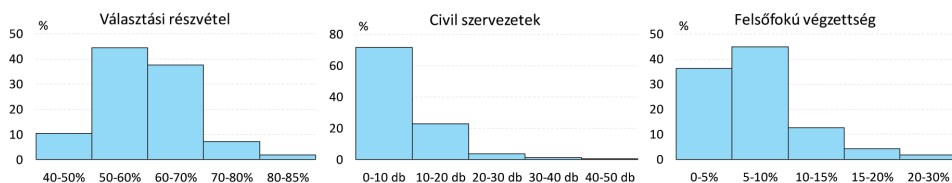
outlierszűrést, míg a civil szervezetek számának csak a legfelső 1 százalékát szűrtük ki (3. táblázat). Az egyes változók gyakorisági eloszlásai az outlierszűrést követően a 2. ábrán láthatóak.

3. táblázat: A felhasznált társadalmi-tőke-elemek eloszlásának jellemzői

Változó	Percentilisek								
	Minimum	1%	5%	25%	50%	75%	95%	99%	Maximum
Választási részvétel (%)	29,9	41,4	47,0	53,9	59,2	64,5	73,1	80,6	100,0
Civil szervezetek száma ezer főre (db)	0,0	0,0	0,0	4,6	7,2	10,7	22,6	51,3	1500,0
Felsőfokú végzettségűek aránya (%)	0,0	0,3	1,5	4,0	6,0	8,8	17,1	26,7	50,7

Forrás: Saját számítás.

2. ábra: A felhasznált társadalmi-tőke-elemek gyakorisági eloszlása



Forrás: Saját számítás.

A három változóból egy főkomponenst képeztünk, amelyet a továbbiakban a társadalmi tőkének nevezünk. A társadalmi tőkét tehát látens változónak feltételeztük, és a felhasznált változókat tekintettük azoknak a dimenzióknak, amelyek megfigyelésével és kombinációjával előállítható a látens változó. A társadalmi tőke főkomponens a három változó együttes varianciájának 51 százalékát fedi (4. táblázat).

4. táblázat: A felhasznált változók kapcsolata a társadalmi tőke főkomponenssel

Változó	Korreláció a főkomponenssel	A főkomponens által megmagyarázott varianciarányad
Választási részvétel	0,64	62,3%
Civil szervezetek száma ezer főre	0,48	35,0%
Felsőfokú végzettségűek aránya	0,60	55,5%

Forrás: Saját számítás

A társadalmi tőke főkomponens tehát úgy interpretálható, hogy együttesen jeleníti meg a településre jellemző (1) választási részvételi hajlandóságot, amely az intézményi bizalmat fejezi ki; (2) a civil szféra kiterjedtségét, amely a helyi közösségbe vetett bizalom szintjét mutatja; (3) a magas iskolázottságot, ami az erőforrásokhoz való hozzáférés lehetőségét határozza meg.

### 3.4. Módszertan

A rendelkezésünkre álló adatbázis – bár több időpontra is tartalmaz egyes változókat – keresztmetszeti jellegű. A modell célváltozójaként egy kétértékű változót választottunk, amely 0 értéket vesz fel, ha csökkent az adós tartozása 2014. január és 2015. január között, és 1-es értéket vesz fel, ha nem változott, vagy nőtt a tartozás összege ugyanebben az időszakban.

$$Tartozásváltozás = \begin{cases} 0, & \text{ha csökkent a tartozás 2014 és 2015 januárja között} \\ 1, & \text{ha nem csökkent a tartozás 2014 és 2015 januárja között} \end{cases}$$

A tartozás összegének változása azért megfelelő változó, mert mind a még élő, mind a felmondott hitelszerződések esetében értelmezhető. A törlesztőrészlet-alapú számítások ezzel szemben a felmondott hitelek esetében nem értelmezhetőek, tekintettel arra, hogy szerződéses jogviszony már megszűnt, ezért nincs már esedékes törlesztőrészlet sem előírva az ügyfél számára, hanem a teljes tartozása esedékessé válik a felmondás időpontjában. A változó alapjául szolgáló két dátumot úgy választottuk ki, hogy azt ne befolyásolják a 2015. februári devizahiteles intézkedések sem, amelyek érintenék a fennálló tartozás nagyságát. A változó számításakor kontrolláltunk az árfolyamok változása miatt bekövetkező tartozásváltozásra.

Tekintettel arra, hogy kétértékű az eredményváltozó, a felhasznált változókra<sup>24</sup> a következő bináris logisztikus regressziós függvényt becsültük:

$$\ln \left[ \frac{P(y = 1|x)}{1 - P(y = 1|x)} \right] = \alpha + \sum_j \beta_j x_j + \sum_k \gamma_k t_k + \delta w$$

ahol  $x_j$  az adósszintű jellemzőket,  $t_k$  a településszintű változókat, vagyis a társadalmi tőkét és a nemteljesítő adósok településen belüli arányát jelenti,  $w$  pedig a település gazdasági fejlettségét megragadó, az álláskereső arányát jelölő kontrollváltozó.

Ennek a kifejezésnek ekvivalens átrendezése az esemény (nem csökkent a tartozás) bekövetkezési valószínűségére:

$$P(y = 1|x) = \frac{e^{\alpha + \sum_j \beta_j x_j + \sum_k \gamma_k t_k + \delta w}}{1 + e^{\alpha + \sum_j \beta_j x_j + \sum_k \gamma_k t_k + \delta w}}$$

A logisztikus regressziós modell magyarázó változói az ún. logit függvényben lineárisak, míg a kimenetel esélyhányadosában, a

$$\frac{P(y = 1|x)}{1 - P(y = 1|x)} = \frac{P(y = 1|x)}{P(y = 0|x)}$$

<sup>24</sup> A felhasznált változók leíró statisztikáit a függelék tartalmazza.

kifejezésben exponenciálisak. Így a  $\beta_j$  együtthatók előjele jelzi, hogy az adott magyarázó változó szintjének emelkedése átlagosan növeli vagy csökkenti a bináris eredményváltozó  $y=1$  kimenetelének valószínűségét (de a hatás pontos nagyságát nem mutatja meg a bekövetkezési valószínűsége nézve). A becslt regressziós együtthatókból számított  $e^{\beta}$  értékek adják meg, hogy a magyarázó változó egységnyi emelkedése átlagosan (minden egyéb tényező változatlanóságát feltételezve) hányszorosára növeli a vizsgált kimenetel esélyhányadosát. Így tehát az együtthatók a tartozás csökkenésének vagy növekedésének valószínűségére nézve nem adnak pontos indikációt.

A modellezés során figyelembe kellett vennünk, hogy az azonos településen élő<sup>25</sup> adósok társadalmi tőkéje és a kontrollváltozó értéke azonos, így a regressziós együtthatókhoz klaszterezett standard hibákat számítottunk.<sup>26</sup>

## 4. Eredmények

A becslt logit modellek eredményeit a 5. táblázat tartalmazza. Mivel a célváltozó akkor vesz fel 1-es értéket, ha az ügyfél adóssága nőtt vagy nem csökkent a vizsgált időszak alatt, a pozitív együtthatók a tartozás növekedésének vagy szinten maradásának irányába ható tényezőket jelentik, míg a negatív együtthatók a tartozás csökkenésének valószínűségét emelő tényezőket.

A felhasznált magyarázóváltozók közül az alábbiak *növelték* a tartozás növekedésének valószínűségét.

*Ha szabad felhasználású volt a jelzáloghitel.* Ha a késedelmes követelés szabadfelhasználású jelzáloghitelszerződés, akkor – kontrollálva a jövedelmi és eladósodottsági helyzetre, valamint a hitel egyéb jellemzőire – kisebb valószínűséggel csökken az adósok tartozása. Ez az eredmény egybevág az aggregált statisztikákból kiolvasható képpel, melyek szerint a szabad felhasználású jelzáloghitelek esetében jóval magasabb a nemteljesítő ráta, mint a lakáshitelek esetében. Mindez a csoport magasabb kockázataira utalhat (amit már önmagában a fogyasztási célból történő eladósodás is tükröz)<sup>27</sup>, ami nemcsak a késedelmes státuszban, de az alacsonyabb arányú törlesztésben is tükröződik.<sup>28</sup>

*Ha relatíve hosszabb ideje késedelmes az adós.* Az egyes késedelmi kategóriákat jelölő kétértékű változók a becslések döntő többségében szignifikánsak, és a késedelmi kategória növekedésével együtt az együtthatók nagysága is jellemzően növekvő tendenciát mutat. Ez azt jelenti, hogy a régebb óta késedelmes adósok esetében nagyobb a valószínűsége annak, hogy 2014 és 2015 között nem voltak képesek csökkenteni a tartozásukat. Ez arra utal, hogy amennyiben elég régóta késedelmes az adós, akkor ez az állapot könnyen permanenssé válhat.

<sup>25</sup> Pontosabban azok az adósok, amelyek azonos településen található jelzálog ingatlan fedezete mellett vettek fel hitelt.

<sup>26</sup> A módszerről bővebben lásd CAMERON–MILLER, 2015

<sup>27</sup> A fogyasztási cél mellett érdekes lenne azt is megvizsgálni, hogy a lakáshitelekben belül a befektetési céllal vásárolt ingatlant finanszírozó hitelek esetében eltérő törlesztési hajlandóságot látnánk-e. Erre vonatkozóan azonban nem rendelkezünk információval az adatbázisban.

<sup>28</sup> Azt azonban nem tudjuk egyértelműen kijelenteni, hogy a változó pozitív előjele attitűd, vagy képességbeli problémát jelez. Lehetséges, hogy ezen adósok eleve alacsonyabb jövedelműek voltak a hitel folyósításakor, alacsonyabb megtakarításokat halmoztak fel, és ez tükröződik a későbbi alacsonyabb törlesztésekben. Az is lehet, hogy a fogyasztási cél azt tükrözi, hogy ezen adósok jövedelmének *volatilitása* magasabb, amire szintén nem tudunk kontrollálni az adatbázisunkban szereplő változókkal.

5. táblázat: Becslési eredmények, **eredményváltozó**: 1 = nőtt, vagy nem változott a tartozás, 0 = csökkent a tartozás

<i>Magyarzáró változók</i>	<i>Teljes minta</i>	<i>Csak 90 napon túl késedelmes ügyletek</i>	<i>Csak a jövedelemmel rendelkezők</i>	<i>Jövedelemmel rendelkező NPL-es</i>	<i>Nem budapesti adósok</i>
Szabad felhasználású dummy	0.164*** (-0.0161)	0.245*** (-0.0211)	0.192*** (-0.019)	0.298*** (-0.0249)	0.171*** (-0.0153)
Felmondott dummy	-0.711*** (-0.0337)	-0.542*** (-0.0324)	-0.705*** (-0.0408)	-0.485*** (-0.0382)	-0.688*** (-0.0342)
31-90 napos késedelem dummy	-0.0853*** (-0.0308)		-0.0257 (-0.0335)		-0.0898*** (-0.0322)
91-180 napos késedelem dummy	0.357*** (-0.0312)		0.435*** (-0.0374)		0.359*** (-0.0324)
181-360 napos késedelem dummy	1.329*** (-0.0323)	1.017*** (-0.034)	1.389*** (-0.0364)	0.999*** (-0.0407)	1.332*** (-0.0337)
361-720 napos késedelem dummy	2.924*** (-0.0366)	2.680*** (-0.0403)	3.006*** (-0.0424)	2.678*** (-0.0468)	2.922*** (-0.0373)
721+ napos késedelem dummy	2.834*** (-0.0365)	2.727*** (-0.04)	2.873*** (-0.0434)	2.660*** (-0.0473)	2.838*** (-0.0385)
Társadalmi tőke	0.0620*** (-0.00755)	0.0751*** (-0.00888)	0.0635*** (-0.00891)	0.0860*** (-0.0111)	0.0573*** (-0.00797)
NPL adósok aránya a településen	5.102*** (-0.807)	4.907*** (-1.03)	4.906*** (-1.004)	4.747*** (-1.359)	5.283*** (-0.814)
Átstrukturált dummy	-0.334*** (-0.0224)	-0.224*** (-0.0264)	-0.255*** (-0.0273)	-0.166*** (-0.0314)	-0.345*** (-0.0228)
2014. januári tartozás / felvett hitelösszeg	0.997*** (-0.0288)	0.873*** (-0.0305)	1.069*** (-0.0338)	0.892*** (-0.0353)	0.969*** (-0.0281)
Van-e jövedelme dummy	0.678*** (-0.12)	1.250*** (-0.164)			0.680*** (-0.125)
2014-es éves jövedelem logaritmus	-0.0502*** (-0.0084)	-0.0964*** (-0.0116)	-0.0539*** (-0.00887)	-0.110*** (-0.0123)	-0.0513*** (-0.00872)
LTV	0.0144*** (-0.000345)	0.0110*** (-0.000455)	0.0141*** (-0.000396)	0.0105*** (-0.000523)	0.0146*** (-0.000365)
LTV 100 felett dummy	0.904*** (-0.0647)	0.470*** (-0.0821)	1.013*** (-0.0715)	0.602*** (-0.0913)	0.953*** (-0.0675)
LTV * 100 feletti LTV dummy	-0.00924*** (-0.000543)	-0.00394*** (-0.000698)	-0.0101*** (-0.0006)	-0.00462*** (-0.000775)	-0.00974*** (-0.000566)
Átlagos négyzetméterár változása a településen 2008 és 2014 között	-0.000507 (-0.000677)	-0.00213*** (-0.000804)	-0.000294 (-0.000802)	-0.00182* (-0.000997)	-0.000444 (-0.000673)
Álláskereső aránya a településen	0.0216 (-0.0706)	-0.0306 (-0.0862)	-0.0286 (-0.0837)	-0.0916 (-0.106)	0.0398 (-0.0709)
Eltartottak száma			0.0321*** -0.00781	0.0443*** -0.0098	
Bank dummy	Igen	Igen	Igen	Igen	Igen
Konstans	-3.224*** (-0.0649)	-2.403*** (-0.0745)	-2.789*** (-0.145)	-1.058*** (-0.185)	-3.181*** (-0.0653)
Megfigyelések száma	165 660	110 435	114 738	70 253	152 916

\*\*\* p<0.01, \*\* p<0.05, \* p<0.1

Megjegyzés: zárójelben a standard hibák. Forrás: Saját szerkesztés.

*Minél magasabb a hitelfedezeti arány.* Modelleredményeink alapján a folytonos változóként szerepeltetett hitelfedezeti arány növekedése növeli a tartozás növekedésének valószínűségét. A modellben szerepeltetett, a 100 feletti LTV-re (vagyis a negatív tőkére) kontrolláló kétértékű változó szintén szignifikáns, és együttthatója pozitív, míg a folytonos változó és a kétértékű változó interakciója negatív együttthatót kapott. Mindez azt mutatja, hogy sokat számít, hogy 100 felett van-e az ügylet LTV-je, de ezen szint felett az LTV növekedése már kisebb hatást gyakorol az ügyfél által teljesített visszafize-

tésekre.<sup>29</sup> A változóval kapcsolatban azonban felmerül a fordított kauzalitás problémája: ha ugyanis azon ügyfelek, akik jelenleg nem törlesztnek, korábban se törlesztettek, akkor a tartozás (és az LTV) emiatt az attitűd miatt emelkedik. Ezen probléma kiszűrése érdekében lefuttattuk modelljeinket az egyes késedelmi kategóriákra külön-külön is (6. táblázat), és azt találtuk, hogy a változó együttthatója akkor is szignifikáns pozitív, ha csak a relatíve újonnan késedelembe esett adósokat vizsgáljuk.

*Az eltartottak magasabb száma.* Növelte az esélyét annak, hogy nőjön az ügyfél tartozása, ha több eltartottért felelt. Az eltartottak magasabb száma növeli a háztartás megélhetési költségeit, és csökkenti az adósságszolgálatra fordítható jövedelem nagyságát. Így ez a változó is a túlzott mértékű eladósodottság egy jellemzőjének tekinthető.

*Ha a település lakosságán<sup>30</sup> belül nagyobb a nemteljesítők aránya.* Ha az adós lakhelyén relatíve több a nemteljesítő adós, akkor szintén nő az esélye annak, hogy az adós tartozása nem mérséklődik. Ez az eredmény egybevág a szakirodalom megállapításaival, miszerint ha az adós a környezetében megfelelő mennyiségű példát lát a késedelembe esésre, akkor a nemteljesítéssel kapcsolatos társadalmi „költség” is enyhül, és mérséklődik a fizetési hajlandósága. Mivel a teljes adatbázisunk teljesítő adósokat is tartalmaz (az átstrukturált ügyletek révén), a teljes mintára futtatott becslés eredményei esetében felmerül a gyanú, hogy a változó pusztán a nemteljesítő ügyletek településszintű aránya és az adósszintű nemteljesítés valószínűsége közötti egyértelmű kapcsolatot ragadja meg. Emiatt lefuttattuk a becslést csak a késedelmes adósok mintájára is, mely esetben szintén pozitív együttthatót kaptunk a változóra. A településen belüli NPL arány emelkedése valamilyen lokális gazdasági sokk hatását is tükrözheti (pl. egy nemzetközi vállalat bezárja a helyi gyárát), erre azonban az álláskeresők településen belüli arányával kontrolláltunk.

*Minél magasabb a 2014. januári tartozás összege a felvett hitelösszeg arányában.* A becsléseredmények alapján minél nagyobbra nőtt az ügyfél tartozása a felvétel időpontjához képest, annál nagyobb az esélye annak, hogy tovább növekedik az adósság. Az ügyfelek fizetési hajlandóságát befolyásolhatja, ha azt észlelik, hogy az árfolyam gyengülése következtében törlesztéseik ellenére sem csökken a fennálló tartozásuk. Az LTV változónkhoz hasonlóan e változónál is felmerül a fordított kauzalitás gyanúja, ezért ezt az eredményt is leellenőriztük a frissen késedelembe esett adósok mintáján. Utóbbi becslések esetén is hasonló eredményt kaptunk, ami arra utal, hogy a változó együttthatóját nem a korábbi késedelmek tartozásnövelő hatása mozgatja.

*A társadalmi tőke is növeli annak valószínűségét, hogy nő az ügyfél tartozása.* A társadalmi tőke változónk a modellek mindegyikében szignifikáns és az együttthatója pozitív. Ez az eredmény arra utal, hogy a nemteljesítő adósokat a „közösségi szellem” a további nemfizetésre ösztönzi. A változó pozitív együttthatója az előző két változónkat kiegészítve szintén azt a nézetet támogatja, mely szerint a devizahitelezés következményeit az adósok igazságtalannak érzik, és ahol magasabb a közösség szerveződő ereje, ott nagyobb a valószínűsége annak, hogy az adós tettekben is kifejezi ezt az érzését, és felhagy a tartozás törlesztésével. E

<sup>29</sup> A becslést lefuttattuk oly módon is, hogy szerepeltettük a modellben az ügyfél fennálló adósságának és a jövedelmének arányát (csak azon adósok esetében, ahol volt jövedelem adatunk). Az LTV változónk ebben az esetben is szignifikáns maradtak, és az előjelük se változott, így az LTV változónk nem pusztán a túlzott eladósodottságot ragadja meg.

<sup>30</sup> A választásra jogosultak számához viszonyítva.

szerveződések konkrét megnyilvánulási formái lehetnek a különböző devizahiteles csoportok, amelyek több esetben is a fizetéssel való felhagyásra szólították fel tagjaikat.<sup>31</sup>

A felhasznált magyarázóváltozók közül az alábbiak *csökkentették* a tartozás növekedésének valószínűségét.

*Ha a hitelszerződést felmondta a pénzügyi intézmény.* A szerződés felmondása a tartozás bírósági kikényszerítésének (és így a fedezet érvényesítésének, valamint a kilakoltatásnak) az első lépcsője. Ez az állapot arra készítheti az adósokat, hogy növeljék adósságszolgálatukat, hogy elkerülhessék a lakás elárverezését.

*Ha átstrukturálták a hitelt.* A fizetendő adósságszolgálat átstrukturálása könnyítést jelenthet az adós számára, így nagyobb eséllyel tudja csökkenteni tartozását. A fordított kauzalitás problémája itt is felmerülhet: előfordulhat, hogy a bankok kifejezetten csak azoknak nyújtanak kedvezményeket, akiknek eredeti helyzete sem volt teljesen reménytelen, és már eredetileg is fizették az adósságszolgálat egy részét. Ezesetben az együtttható negatív előjele a bankok kiválasztási stratégiáját, nem pedig az átstrukturálások pozitív hatását tükrözi.<sup>32</sup>

*Ha magasabb az adós jövedelme.* A magasabb jövedelem összességében növeli annak az esélyét, hogy az adós képes mérsékelni a fennálló tartozását.<sup>33</sup>

*Az átlagos négyzetméterárak növekedése az adós településén 2008 és 2014 között.* A lakáspiaci árak emelkedése csak a modellek egy részében, és csak 5 vagy 10 százalékos szignifikanciaszinten szignifikáns, de jellemzően inkább negatív előjellel. Tehát ahol nagyobb mértékben emelkedtek az árak (vagy inkább kisebb mértékben csökkentek) 2008 és 2014 között, ott ez inkább a tartozás csökkenése irányába hatott, de nem jelentős mértékben. Ezt az magyarázhatja, hogy az adósok tudatában voltak annak, hogy ingatlanjuk értéke relatív értelemben emelkedik, és ez ösztönzést jelentett az ingatlan megtartására vonatkozó erőfeszítéseikhez.

<sup>31</sup> Az ilyen szervezetek kiterjedtségét jelzi, hogy az egyik legnagyobb közösségi oldalon lévő csoport „kedvelőinek” száma meghaladja a 21 ezer főt.

<sup>32</sup> Az is torzítást okozhat, ha az átstrukturálás az általunk vizsgált 2014 és 2015 januárja között időszakban történt, és adósságelengedést is tartalmazott. Ebben az esetben a tartozásnövekedést kifejező változónk és az átstrukturálás közötti negatív kapcsolat egyértelműen fennáll, de nem az ügyfél javuló törlesztési képességét tükrözi. Ezt a torzítást azonban minimalizálja, hogy (1) egyrészt az átstrukturálások zöme a vizsgált időszak előtt következett be, (2) másrészt az ügylet adósságelengedéssel egybekötött átalakítása meglehetősen ritkán alkalmazott megoldás volt a bankok részéről (DANCSIK és szerzőtársai, 2015).

<sup>33</sup> A jövedelem szerepeltetése a modellben két változó révén történt. Egyrészt, mivel az adósok egy részére nem állt rendelkezésre jövedelemadat, erre egy kétértékű változóval kontrolláltunk; másrészt a jövedelem logaritmusát folytonos változóként is szerepeltettük a modellben. Utóbbi változó esetében a logaritmussá alakítás előtt a jövedelemmel nem rendelkezők esetében 1 forintra állítottuk a jövedelmet, hogy ne kelljen kihagynunk ezen adatpontokat sem a becslésből. Az emiatt okozott bizonytalanságot kezeltük azzal, hogy a becslést elvégeztük csak azon adósokra is, ahol rendelkezünk a jövedelemre vonatkozó információval. A változó együttthatója ebben az esetben is szignifikáns és negatív előjelű volt.



6. táblázat: Becslési eredmények késedelmi kategóriánként, eredményváltozó: 1 = nőtt, vagy nem változott a tartozás, 0 = csökkent a tartozás

Magyarázó változók	90-180 napja késedelmes	181-360 napja késedelmes	360-720 napja késedelmes	720+ napja késedelmes
Szabad felhasználású dummy	0.471*** (-0.058)	0.229*** (-0.0509)	0.120** (-0.0508)	0.345*** (-0.0305)
Felmondott dummy	-0.604*** (-0.184)	0.308*** (-0.0897)	-0.679*** (-0.0601)	-0.355*** (-0.0459)
Társadalmi tőke	0.0631*** (-0.0241)	0.0647*** (-0.02)	0.0723*** (-0.0223)	0.0924*** (-0.0118)
NPL adósok aránya a településen	5.313* (-2.807)	4.382* (-2.49)	7.240*** (-2.806)	3.822*** (-1.442)
Átstrukturált dummy	0.0903 (-0.0619)	0.250*** (-0.0535)	-0.097 (-0.0606)	-0.508*** (-0.0447)
2014. januári tartozás / felvett hitelösszeg	1.183*** (-0.0974)	0.685*** (-0.0821)	1.040*** (-0.0812)	0.768*** (-0.0375)
Van-e jövedelme dummy	0.875* (-0.446)	0.932** (-0.383)	0.967** (-0.432)	1.711*** (-0.244)
2014-es éves jövedelem logaritmusa	-0.0596* (-0.0314)	-0.0719*** (-0.0267)	-0.0694** (-0.0302)	-0.135*** (-0.0175)
LTV	0.0153*** (-0.00132)	0.0125*** (-0.000993)	0.000638 (-0.000953)	0.0140*** (-0.000627)
LTV 100 felett dummy	1.394*** (-0.222)	0.962*** (-0.192)	-0.520** (-0.215)	0.540*** (-0.113)
LTV * 100 feletti LTV dummy	-0.0123*** (-0.00194)	-0.00942*** (-0.00161)	0.00698*** (-0.00172)	-0.00517*** (-0.000973)
Átlagos négyzetméterár változása a településen 2008 és 2014 között	0.0000588 (-0.00209)	-0.00358** (-0.00166)	-0.00232 (-0.00187)	-0.00237** (-0.0011)
Álláskereső aránya a településen	-0.0304 (-0.246)	0.114 (-0.207)	-0.263 (-0.221)	-0.0278 (-0.122)
Bank dummy	Igen	Igen	Igen	Igen
Konstans	-4.361*** (-0.208)	-2.103*** (-0.174)	0.621*** (-0.182)	1.152*** (-0.123)
Megfigyelések száma	8 688	11 171	17 381	73 195

Megjegyzés: zárójelben a standard hibák. Forrás: Saját szerkesztés.

A fenti változókon túl nem egyértelmű a hatása a tartozás növekedésének valószínűségére a pénzügyi intézménynek, akinek a mérlegében van a követelés. A modellekben az egyes pénzügyi intézményekre is kontrolláltunk kétértékű változókkal, mely változók az esetek döntő többségében szignifikánsak voltak, váltakozó előjellel. Mindez két dologra utalhat: egyrészt a követelést kezelő intézmény sok esetben egyezik a hitelt eredetileg folyósító intézménnyel, így az intézményi változók a bank korábbi kockázati profilját és az adósok hitelminőségét, kockázatoságát is tükrözhetik. Másrészt bankonként eltér az, hogy mennyire aktív az adott intézmény behajtási területe: különböző az ügyfelek megkeresésének intenzitása, a felajánlott átstrukturálások jellege. Mindez arra hívja fel a figyelmet, hogy nagyban tudja befolyásolni az adósok fizetési hajlandóságát az intézmény hozzáállása a mérlegében lévő késedelmes adósokhoz.



## 5. Konklúzió

A tanulmányban a hazai problémás jelzáloghitel-követelésekre vonatkozóan vizsgáltuk, hogy mitől függ az, hogy az adósok egy meghatározott időszakban – 2014 januárja és 2015 januárja között – képesek és hajlandók voltak csökkenteni fennálló tartozásukat. A kérdést településszintű változókkal kiegészített mikroszintű adatokon, logisztikus regressziós modellel vizsgáltuk.

Eredményeink szerint a tartozások növekedését egyrészt a túlzott eladósodottság karakterisztikái befolyásolják. A magasabb hitelfedezeti arány (LTV), és az alacsonyabb jövedelem *ceteris paribus* a tartozások növekedésének valószínűségét emelték. Ugyanebbe az irányba hat, ha az adós több eltartottért felelős, ami szintén a jövedelmi helyzet kifizettségét jelezheti.

A szűk értelemben vett pénzügyi eredményeinken túl a becslési eredményeink azt sugallják, hogy az adósok viselkedését – fizetési hajlandóságát – egyéb tényezők is befolyásolhatják. Kisebbséggel törleszti az adósságát az az adós, akinek a felvett hitelösszeghez képest többszöröse emelkedett a tartozása, illetve aki fogyasztási célból adósodott el. Ugyanígy hat az is, ha arányaiban több nemteljesítő adós lakik az adott településen, ami a társadalmi kapcsolatok potenciális szerepére mutat rá. A társadalmi tőke hatásának vizsgálata érdekében három településszintű változó (választáson való részvételi arány, ezer főre jutó civil szervezetek száma, felsőfokú végzettséggel rendelkezők aránya) kombinációjaként főkomponens-elemzéssel képeztünk településszintű változót, amely szignifikáns és pozitív együtthatóval szerepelt a becsléseinkben. Ez arra utal, hogy a „közösségi szellem” inkább a nemfizetés irányába tereli az adósokat. A tartozás további növekedése irányába hatott az is, ha már relatíve régebb óta késedelmes az ügyfél. Jelentősége van annak is, hogy mely intézmény rendelkezik a tartozással: eredményeink szerint az eltérő intézményi profil – és azon belül vélhetően az eltérő behajtási stratégiák – eltérő eredményhez vezethetnek az ügyfél törlesztését tekintve.

## FELHASZNÁLT IRODALOM

- Agarwal, S. – Chomsisengphet, S. – Liu, C. (2011): Consumer bankruptcy and default: The role of individual social capital. *Journal of Economic Psychology*, 32 (2011), pp. 632-650.
- Balás, T. (2013): A háztartások eladósodottsága és jövedelemarányos törlesztési terhe. *MNB-Szemle* különszám, 2013. október, 29-38.
- Berlinger, E. – Horváth, F. – Vidovics-Dancs, Á. (2012): Tőkeáttétel-ciklusok. *Hitelintézeti Szemle*, 2012/1, pp. 1-23.
- Bhutta, N. – Dokko, J. – Shan, H. (2017): Consumer Ruthlessness and Mortgage Default during the 2007 to 2009 Housing Bust. *The Journal of Finance*, 6 (Vol. LXXII), pp. 2433-2466.
- Bourdieu, P. (1998): Gazdasági tőke, kulturális tőke, társadalmi tőke. In Lengyel Gy.–Szántó Z. (szerk.): *Tőkefajták: A társadalmi és kulturális erőforrások szociológiája*. Budapest, Aula, 155-177.
- Cameron, Colin A. – Miller, Douglas L. (2015): A Practitioner's Guide to Cluster-Robust Inference. *The Journal of Human Resources*, 50 (2) 317-372.
- Coleman, J. S. (2001): Társadalmi tőke. In Lengyel Gy.–Szántó Z. (szerk.): *Tőkefajták: A társadalmi és kulturális erőforrások szociológiája*. Budapest, Aula, 99-129.
- Coleman, J. S. (2001): A társadalmi tőke az emberi tőke termelésében. In Lengyel Gy.–Szántó Z. (szerk.): *Tőkefajták: A társadalmi és kulturális erőforrások szociológiája*. Budapest, Aula, 11-45.
- Dancsik Bálint – Fábián Gergely – Fellner Zita – Horváth Gábor – Lang Péter – Nagy Gábor – Oláh Zsolt – Winkler Sándor (2015): *A nemteljesítő lakossági jelzáloghitel-portfólió átfogó elemzése mikroszintű adatok segítségével*. MNB Műhelytanulmányok különszám. Magyar Nemzeti Bank.

- Dancsik Bálint – Fábián Gergely – Nagy Gábor – Winkler Sándor (2017): A késedelmes hitelek problémaköre az eddigi állami intézkedések tükrében. In: Bodzási Balázs (szerk.): *A versenyképesség jogi kérdései 2017-ben*, 9-44. o. HVGorac Lap- és Könyvkiadó, Budapest.
- Fannie Mae (2010): FannieMae National Housing Survey, Third Quarter 2010: Key Findings. Elérhető: <http://www.fanniemae.com/resources/file/research/housingsurvey/pdf/Housing-Survey-Fact-Sheet-112310.pdf>.
- Foot, C. L. – Willen, P. S. (2018): Mortgage-Default Research and the Recent Foreclosure Crisis. Federal Reserve Bank of Boston Working Paper No. 17-13. Federal Reserve Bank of Boston.
- Fukuyama, F. (1999): Social Capital and Civil Society. IMF Conference on Second Generation Reforms, 1999. október 1. [www.imf.org/external/pubs/ft/seminar/1999/reforms/fukuyama.htm](http://www.imf.org/external/pubs/ft/seminar/1999/reforms/fukuyama.htm)
- Fukuyama, F. (1997): *Bizalom. A társadalmi erények és a jólét megteremtése*. Budapest, Európa.
- Fukuyama, F. (2000): *A nagy szétbomlás. Az emberi természet és a társadalmi rend újjászervezése*. Budapest, Európa.
- Gáspár, K. – Varga, Zs. (2011): A bajban lévő lakáshitelek elemzése mikroszimulációs modellezéssel. *Közgazdasági Szemle*, LVIII. évf., 529-542.
- Guiso, L. – Sapienza, P. – Zingales, L. (2004): The Role of Social Capital in Financial Development. *The American Economic Review*, 3 (94), pp. 526-556.
- Guiso, L. – Sapienza, P. – Zingales, L. (2013): The Determinants of Attitudes toward Strategic Default on Mortgages. *The Journal of Finance*, 4 (LXVIII), pp. 1473-1515.
- Hosszú, Zs. (2011): A lakosság fogyasztási viselkedése és annak jövedelem szerinti heterogenitása a válság előtt mikrostatistikák alapján. *MNB-Szemle*, 2011. október, 28-35.
- Hasan, I. – Hoi, C. K. – Wu, Q. – Zhang, H. (2017): Social Capital and Debt Contracting: Evidence from Bank Loans and Public Bonds. *Journal of Financial and Quantitative Analysis*, 3 (52), pp. 1017-1047.
- Jin, Y. J. – Kanagaretnam, K. – Lobo, G. J. – Mathieu, R. (2017): Social capital and bank stability. *Journal of Financial Stability*, 32 (2017), pp. 99-114.
- Kau, J. B. – Keenan, D. C. (1995): An Overview of the Option-Theoretic Pricing of Mortgages. *Journal of Housing Research*, 6, pp. 278-296.
- Kau, J. B. – Keenan, D. C. – Kim, T. (1994): Default Probabilities for Mortgages. *Journal of Urban Economics*, 35, pp. 278-296.
- Kau, J. B. – Keenan, D. C. – Muller, W. J. – Epperson, J. F. (1992): A Generalized Valuation Model for Fixed-Rate Residential Mortgages. *Journal of Money, Credit and Banking*, 24, pp. 279-299.
- Kau, J. B. – Keenan, D. C. – Muller, W. J. – Epperson, J. F. (1995): The Valuation at Origination of Fixed-Rate Mortgages with Default and Prepayment. *Journal of Real Estate Finance and Economics*, 11, pp. 5-36.
- MNB (2012). *Jelentés a pénzügyi stabilitásról*. 2012. április. Magyar Nemzeti Bank.
- MNB (2016): *Háttér tanulmány a fizetési késedelembe esett lakossági jelzáloghitel-adósok fizetőképességének tartós helyreállításáról és az adósságrendezés ösztönzéséről* MNB ajánláshoz. Magyar Nemzeti Bank. <https://www.mnb.hu/letoltes/mnb-ajanlas-npl-hattertanulmany.pdf>
- OECD (2016): OECD/INFE International Survey of Adult Financial Literacy Competencies. <http://www.oecd.org/daf/fin/financial-education/OECD-INFE-International-Survey-of-Adult-Financial-Literacy-Competencies.pdf>
- Orbán Annamária – Szántó Zoltán (2005): Társadalmi tőke. In: *Erdélyi Társadalom* 2005/2. 55-70.o.
- Ostergaard, C. – Schindele, I. – Vale, B. (2016): Social Capital and the Viability of Stakeholder-Oriented Firms: Evidence from Savings Banks. *Review of Finance*, Volume 20, Issue 5, pp. 1673-1718.
- Putnam, R.D. (1993): *Making Democracy Work: Civic Tradition in Modern Italy*. Princeton, Princeton University Press.
- Putnam, R.D. (2000): *Bowling Alone. The Collapse and revival of American community*. New York, Simon and Schuster.
- Schelkle, T. (2018): Mortgage Default during the U.S. Mortgage Crisis. *Journal of Money, Credit and Banking*, 6 (50), pp. 1101-1137.
- Szigel, G., & Fáykiss, P. (2012). Az eladósodás hatása a magyar háztartások pénzügyi és jövedelmi pozíciójára. *MNB-Szemle*, 2012. február, pp. 28-43.
- Quercia, R. G. – Stegman, M. A. (1992): Residential Mortgage Default: A Review of the Literature. *Journal of Housing Research*, 3, pp. 341-379.
- Vandell, K. D. (1995): How Ruthless is Mortgage Default: A Review and Synthesis of the Evidence. *Journal of Housing Research*, 6, pp. 245-264.
- White, B. T. (2010): Underwater and not walking away: Shame, fear, and the social management of the housing crisis. *Wake Forest Law Review*, 45, pp. 971-1023.

## Melléklet

Függelék 1. táblázat: A modellben felhasznált változók legfontosabb leíró statisztikái

Változó elnevezése	Változó tartalma	Átlag	Szórás	Minimum	Maximum
d_nemsokkent	0 = csökkent a tartozás, 1 = nőtt, vagy nem változott a tartozás.	0.67	-	0.00	1.00
d_szabfel	0 = lakáshitel, 1 = szabad felhasználású jelzáloghitel	0.55	-	0.00	1.00
d_felmondott	0 = élő szerződés, 1 = felmondott hitel	0.36	-	0.00	1.00
npl_0_30	1 = 30 napon belüli késedelem, vagy teljesítő	0.31	-	0.00	1.00
npl_30_90	1 = 31-90 napos késedelem	0.05	-	0.00	1.00
npl_90_180	1 = 91-180 napos késedelem	0.05	-	0.00	1.00
npl_180_360	1 = 180 - 360 napos késedelem	0.06	-	0.00	1.00
npl_360_720	1 = 360 - 720 napos késedelem	0.10	-	0.00	1.00
npl_720	1 = 720 napon túli késedelem	0.43	-	0.00	1.00
tarsadalmi_toke	településszintű társadalmi tőke - főkomponens	0.84	1.40	-3.03	5.12
adosok_aranya	NPL adósok aránya a település választópolgáraihoz viszonyítva	0.03	0.01	0.00	0.10
d_restrukt	1 = az ügylet átstrukturáláson	0.49	-	0.00	1.00
tartozas/felvett_osszeg	2014 januárban fennálló tartozás és a felvett hitelösszeg hányadosa	1.34	0.46	0.00	3.20
van-e_jovedelme	0 = nincs SZJA-köteles jövedelem 2014-ben, 1 = van SZJA-köteles jövedelme 2014-ben.	0.67	-	0.00	1.00
jovedelem	adós (és ha van, adóstárs) éves SZJA-köteles jövedelme 2014-ben	1 582 600	1 842 172	0.00	9 783 852
ln_jovedelem	a jövedelem logaritmus	9.61	6.77	0.00	16.10
ltv	hitelfedezeti arány	81.18	61.12	0.00	318.78
d_ltv_100	0 = a hitelfedezeti arány 100 alatti, 1 = a hitelfedezeti arány 100 feletti	0.32	-	0.00	1.00
arvalt	a lakástranzakciók átlagos négyzetméterárának változása a településen 2008 és 2014 között	-22.78	13.71	-59.15	34.31
allaskeresok_aranya	az álláskereső aránya a településen	0.30	0.12	0.00	1.27
eltartott	eltartottak száma	0.90	1.11	0.00	12.00

Forrás: saját szerkesztés.

Függelék 2. táblázat: A modellben felhasznált változók közötti korrelációk

	d_nemsokkent	d_szabfel	d_felmondott	npl_0_30	npl_30_90	npl_90_180	npl_180_360	npl_360_720	npl_720	tarsadalmi_toke	adosok_aranya	d_restrukt	tartozas/felvett_osszeg	van-e_jovedelme	ln_jovedelem	ltv	d_ltv_100	arvalt	allaskeresok_aranya	eltartott
d_nemsokkent	1,00																			
d_szabfel	0,00	1,00																		
d_felmondott	0,32	-0,09	1,00																	
npl_0_30	-0,39	0,02	<b>-0,46</b>	1,00																
npl_30_90	-0,18	0,01	-0,17	-0,17	1,00															
npl_90_180	-0,13	0,01	-0,16	-0,17	-0,06	1,00														
npl_180_360	-0,01	0,02	-0,15	-0,19	-0,07	-0,07	1,00													
npl_360_720	0,17	0,05	-0,06	-0,23	-0,08	-0,08	-0,10	1,00												
npl_720	<b>0,41</b>	-0,07	<b>0,72</b>	<b>-0,55</b>	-0,20	-0,20	-0,22	-0,28	1,00											
tarsadalmi_toke	-0,06	-0,03	-0,10	0,10	0,01	0,00	0,00	0,01	-0,11	1,00										
adosok_aranya	0,05	0,01	0,05	-0,06	-0,02	-0,01	-0,01	0,00	0,07	-0,38	1,00									
d_restrukt	-0,33	0,10	<b>-0,54</b>	<b>0,54</b>	0,15	0,01	-0,02	-0,06	<b>-0,54</b>	0,10	-0,04	1,00								
tartozas/felvett_osszeg	0,26	0,06	0,22	-0,25	-0,05	-0,03	-0,01	-0,02	0,30	-0,05	0,02	-0,17	1,00							
van-e_jovedelme	-0,05	0,00	-0,07	0,08	0,01	0,01	0,00	-0,01	-0,08	-0,01	0,00	0,07	-0,02	1,00						
ln_jovedelem	-0,08	-0,01	-0,10	0,11	0,02	0,01	0,00	-0,01	-0,11	0,01	0,00	0,09	-0,03	<b>0,98</b>	1,00					
ltv	0,29	-0,12	0,26	-0,26	-0,06	-0,05	-0,02	0,01	0,31	-0,05	0,03	-0,17	<b>0,55</b>	-0,02	-0,03	1,00				
d_ltv_100	0,26	-0,11	0,23	-0,24	-0,06	-0,05	-0,01	0,02	0,27	-0,03	0,02	-0,15	<b>0,45</b>	-0,02	-0,02	<b>0,81</b>	1,00			
arvalt	-0,04	-0,01	-0,05	0,05	0,01	0,01	0,00	-0,06	0,34	-0,33	0,05	-0,03	-0,01	0,00	-0,06	-0,05	1,00			
allaskeresok_aranya	-0,02	-0,02	-0,04	0,04	0,00	0,00	0,00	0,01	-0,04	0,33	0,00	0,04	-0,03	-0,01	0,00	-0,01	0,00	0,10	1,00	
eltartott	0,01	-0,12	0,00	-0,01	0,01	0,01	0,00	0,01	-0,01	-0,09	0,03	-0,01	0,00	0,12	0,15	0,02	0,01	-0,03	-0,04	1,00

Megjegyzés: a 0,4-nél nagyobb, valamint a -0,4-nél kisebb korrelációk kiemelve. Forrás: saját szerkesztés.

Függelék 3. táblázat: Multikollinearitás az elemzésbe bevont változók között

Változó elnevezése	Változó tartalma	Variancia Infláló Faktor
d_szaufel	0 = lakáshitel, 1 = szabad felhasználású jelzáloghitel	1,14
d_felmondott	0 = elő szerződés, 1 = felmondott hitel	3,10
npl_0_30	1 = 30 napon belüli késedelem, vagy teljesítő	1,18
npl_90_180	1 = 91-180 napos késedelem	1,27
npl_180_360	1 = 180 - 360 napos késedelem	1,35
npl_360_720	1 = 360 - 720 napos késedelem	1,58
npl_720	1 = 720 napon túli késedelem	3,94
tarsadalmi_toke	településszintű társadalmi tőke - főkomponens	1,46
adosok_aranya	NPL adósok aránya a település választópolgáraihoz viszonyítva	1,26
bank 1	1. bank ügyfele	2,02
bank 2	2. bank ügyfele	2,37
bank 3	3. bank ügyfele	2,06
bank 4	4. bank ügyfele	2,79
bank 5	5. bank ügyfele	2,50
bank 6	6. bank ügyfele	1,48

Változó elnevezése	Változó tartalma	Variancia Infláló Faktor
bank 7	7. bank ügyfele	1,09
bank 8	8. bank ügyfele	1,84
bank 9	9. bank ügyfele	3,89
bank 10	10. bank ügyfele	2,18
bank 11	11. bank ügyfele	2,12
bank 12	12. bank ügyfele	3,09
d_restrukt	1 = az ügyvet átesett átstrukturáláson	2,14
tartozas/felvett_osszeg	2014 januárban fennálló tartozás és a felvett hitelösszeg hányadosa	1,72
van-e_jovedelme	0 = nincs SZJA-köteles jövedelem 2014-ben, 1 = van SZJA-köteles jövedelme 2014-ben.	64,00
ln_jovedelme	a jövedelem logaritmus	64,72
ltv	hitelfedezeti arány	3,52
d_ltv_100	0 = a hitelfedezeti arány 100 alatt, 1 = a hitelfedezeti arány 100 felett	2,96
arvalt	a lakástranszakció átlagos négyzetméterárának változása a településen 2008 és 2014 között	1,20
allaskeresok_aranya	az álláskereső aránya a településen	1,15

Megjegyzés: a multikollinearitás zavaró mértékű, ha a variancia infláló faktor 10-nél nagyobb értéket vesz fel, azaz egy változót a többi magyarázóváltozó legalább 90 százalékban magyaráz.



dr. Korba Szabolcs  
*ügyvéd*

**LAKOSSÁGI DEVIZAHITELEK ÉS  
A GAZDASÁGI VÁLSÁG – JOGI TAPASZTALATOK**



## Bevezetés

A devizahitelezés a XXI. század Magyarországnak eddigi talán legjelentősebb története. A lakosság jelentős részét közvetlenül vagy közvetve érintette, következményei máig jelen vannak mindennapjainkban. Célszerű és szükséges ezért tüzetesen megvizsgálni azokat az okokat és folyamatokat, amelyek ennek a speciális banki hitelterméknek a megjelenéséhez és elterjedéséhez vezettek, valamint azokat a hatásokat és következményeket is, amelyeket a devizahitelezés kiváltott.

A tanulmány megvizsgálja, hogy a 2008-ban kitört gazdasági válság milyen helyzetben érte a virágkorát élő magyarországi devizahitelezést. Be kívánjuk mutatni, hogy a válság milyen hatással volt ennek a hiteljogviszonynak a szereplőire, ebből adódóan milyen problémák jelentkeztek és milyen megoldási javaslatok születtek.

A tanulmány alapvetően a válság bekövetkezése utáni történéseket elemzi jogi szempontból. Megkerülhetetlen azonban magának a devizakölcsön jellegének és – a jogtudomány reaktív jellegére is tekintettel – azoknak a közgazdasági körülményeknek a vizsgálata, amelyekhez a devizakölcsön és a kölcsönszerződés jogi jellemvonásai kapcsolódnak.

A tanulmány külön is kitér a pénzügyi intézmények önszabályozási törekvéseinek a bemutatására. Ezen keresztül a bankok már a válság előtt korlátozni kívánták a fogyasztók lehetőségeiken felüli túlzott eladósodását, illetve a piaci verseny növelése érdekében javaslatokat fogalmaztak meg a jogi szabályozók felé. Rendkívül tanulságos ugyanakkor, hogy a jogi szabályozók hogyan fogadták ezeket a törekvéseket, mennyiben voltak képesek integrálni a gyakorlati tapasztalatokon alapuló szakmai tudást. Szabályozási oldalról vizsgálándó az alkalmazott jogi megoldások hatékonysága, egyrészt a felmerült problémák szempontjából, másrészt a hasonló, jövőbeli problémák időben történő felismerésében és kezelésében.

A tanulmány emellett bemutatja a válság következtében jelentkező társadalmi-közgazdasági problémák orvoslására (sok esetben félrekezelésére) született jogi megoldásokat is, a jogalkalmazói és jogalkotói gyakorlatot, valamint a piaci szereplők által javasolt megoldásokat és intézkedéseket.

A tanulmány külön nem tér ki a devizahitelekkel kapcsolatos perekben felmerült konkrét kérdésekre, bírói gyakorlatra. A perekre történő utalás csak az említett jogi összefüggések bemutatását, olykor igazolását szolgálja.

## 1. A devizakölcsön

### 1. 1. A devizakölcsön fogalma

A devizakölcsön nem napjaink konstrukciója, ismert volt már a XIX. század végén is, dogmatikája kidolgozottnak tekinthető.

*„A hitelező tartozik az ígért kölcsönösszeget a pénztartozás fizetésére vonatkozó jogszabályoknak megfelelően kifizetni. Az általános szabály, amely külön kikötés nélkül érvényesül, az, hogy a hitelező az ígért kölcsönösszeget, bármiképp is van annak összege megállapítva, a kifizetés helyének törvényes pénzében tartozik folyósítani. Ha a ki-*



*rovás nem ebben a pénzben történt, az átszámítás a tényleges fizetés időpontjának árfolyamán történik. Természetesen a jogügyletben történhetik megállapodás arra, hogy a kölcsönösszeg folyósítása a kirovó pénzben valóságban történjék, vagy valamely más pénzben effektíve. Mindezekben az esetekben a hitelező a kikötésnek megfelelően tartozik a valóságos teljesítésre kijelölt pénzben a kölcsönösszeget kifizetni. Bármiben történt a lerovás, ezzel a hitelező nem azt a pénznemösszeget adta kölcsön, amelyben a lerovás történt, hanem azt a pénzösszeget, amelynek lerovása céljából a fizetést teljesítette. Ha tehát a hitelező 100 angol font kölcsönzésére kötelezte magát és a kölcsönösszeget Zürichben fizeti ki s a fizetés napján az árfolyam fontonként 15 frank, úgy amikor a hitelező az 1500 frankot a kölcsönvevőnek kifizette, ezzel nem 1500 frankot kölcsönzött, hanem 100 angol fontot.*"<sup>1</sup>

A hitelező meghatározott pénznemben (kirovó pénznem) történő kölcsönnyújtásra vállalt kötelezettséget, az adós pedig az így (ebben a pénznemben és ilyen összegben) meghatározott kölcsönösszeget tartozik visszafizetni.

A kölcsön folyósítása általános szabály szerint a folyósítás helyének pénznemében történik, ez azonban nem befolyásolja az adós kötelezettségét, hogy a kirovó pénznemben meghatározott kölcsönösszeget tartozik megfizetni. Az adós és a hitelező a szerződésben megállapodhat (a szerződésre vonatkozó diszpozitív szabályozásra tekintettel), hogy a kölcsön folyósítása és/vagy visszafizetése - az általános szabályoktól eltérően - más pénznemben történjék. Ez azonban nem befolyásolja sem a hitelező kötelezettségét a kölcsönösszeg kirovó pénznemben történő nyújtására, sem pedig az adós kötelezettségét, hogy (bármilyen pénznemben is történjék a kölcsön lerovása) a kirovó pénznemben meghatározott kölcsönösszeget tartozik a szerződés szerint megfizetni.

Az adós fizetési kötelezettségének a kirovó pénznemhez kötése egyben azt is jelenti, hogy a konstrukció szempontjából irreleváns a kirovó és lerovó pénznem árfolyamának változása a folyósítás és a törlesztés időpontja között. Ha a lerovó pénznem erősödik a kirovó pénznemhez képest, az adósnak nominálisan kisebb összeget (kevesebbet) kell a visszafizetéshez teljesítenie a lerovó pénznemben. Ha viszont a lerovó pénznem gyengül a kirovó pénznemhez képest, az adósnak nagyobb összeget (többet) kell teljesítenie a lerovó pénznemben. Másként kifejezve: az árfolyam változásának terhe, az árfolyamkockázat a konstrukció lényegéből következően az adóst terheli.

A konstrukcióban általánosan érvényesülő szabály az is, hogy általában nem a kirovó pénznemben történik a kölcsönösszeg folyósítása és nem a kirovó pénznemben történik a kölcsön törlesztése, lerovása. Ez azonban nem változtatja meg a felek szerződéses kötelezettségét, a szerződés jellegét. A felek természetesen a szerződés diszpozitív jellege folytán megállapodhatnak abban is, hogy a kölcsön folyósítására és a törlesztésére is a kirovó pénznemben (vagy bármely más, a szerződéshez kapcsolódó gazdasági cél eléréséhez szükséges) pénznemben kerüljön sor.

<sup>1</sup> SZLADITS Károly: *Magyar Magánjog. Kötelmi Jog Különös Része*. Budapest, Grill Károly Könyvkiadóvállalata, 1942. 176–177.

A jogviszony jogi megítélése szempontjából nincs jelentősége a devizakölcsön és a deviza-alapú kölcsön megkülönböztetésének. Devizakölcsön esetén a hitelező fizetési (folyósítási) kötelezettsége és a hitelfelvevő fizetési (törlesztési) kötelezettsége a szerződés szerinti kirovó pénznemben, míg deviza-alapú kölcsön esetén a kirovó pénznemtől eltérő lerovó pénznemben áll fenn.

Ezt a különbséget mutatta be a Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyeletének (a továbbiakban: PSZÁF) elnöke a Kúriának 2013. május 31-án írt levelében is:

	Devizahitel	Deviza alapú hitel
<b>BANKI FORRÁS</b>	devizában	devizában
<b>HITEL NYILVÁNTARTÁSA</b>	devizában	devizában
<b>FOLYÓSÍTÁS</b>	devizában	forintban
<b>bankon belüli átváltás folyósítás előtt</b>	nincs	devizáról forintra
<b>TÖRLESZTÉS</b>	devizában	devizában
<b>ügyfél általi átváltás</b>	forintról devizára *	nincs
<b>bankon belüli átváltás törlesztés után</b>	nincs	forintról devizára

\* kivéve, ha az ügyfélnek van devizabevétele vagy megtakarítása <sup>2</sup>

Az Európai Parlament és a Tanács 2014/17/EU irányelve a lakóingatlanokhoz kapcsolódó fogyasztói hitelmegállapodásokról, valamint a 2008/48/EK és a 2013/36/EU irányelv és az 1093/2010/EU rendelet módosításáról (a továbbiakban: irányelv) tartalmaz a devizahitel fogalmára és a devizahitelt felvevő fogyasztók tájékoztatására irányuló rendelkezéseket.

Az irányelv szerint (4. cikk. 28.) „devizahitel”: „olyan hitelmegállapodás, amely esetében a hitel:

- a) pénzneme eltér attól a pénznemtől, amelyben a fogyasztó a hitel visszafizetéséhez felhasználandó jövedelmét szerzi, illetve a törlesztéshez felhasználandó vagyonát tartja; vagy
- b) pénzneme eltér a fogyasztó állandó lakóhelye szerinti tagállam pénznemétől.”

Az irányelv lehetővé teszi, hogy a tagállamok a devizahitelek szabályozására további rendelkezéseket vezessenek be, feltéve azonban, hogy azokat nem visszamenőleges hatállyal alkalmazzák [23. cikk (5) bekezdése]. Az irányelv tehát a devizában nyújtott fogyasztói hitel intézményét hosszabb távon is az európai jogrenddel összhangban levőnek tekinti, és nem merül fel a szerződéstípussal kapcsolatban az érvénytelenség, tisztességtelenség kérdése. Kifejezetten a devizahitelezéssel kapcsolatban pedig a visszaható hatályú jogalkotás általános tilalmát is kimondja az irányelv.

Az előzőekben ismertetett elvi megközelítéssel és uniós szabályozással megegyező rendelkezést tartalmaz hazai jogunk is. A hatályos Ptk. 6:45. §-a [Pénztartozás teljesítésének módja] szerint

- (1) A pénztartozást a teljesítés helyén és idején érvényben lévő pénznemben kell megfizetni.
- (2) A más pénznemben meghatározott pénztartozást a teljesítés helye szerinti jegybank által a teljesítés idején meghatározott árfolyam - ha ilyen nincs, a pénzpiaci árfolyam - alapján kell átszámítani. Ha a pénztartozás külföldi pénznemben teljesítendő, és a teljesítés idején a tartozás a külföldi pénznemben nem teljesíthető, a pénztartozást az (1) bekezdésben foglaltak szerint kell teljesíteni.

<sup>2</sup> [https://felugyelet.mnb.hu/data/cms2401714/PSZAF\\_levele\\_a\\_Kuria\\_reszere.pdf](https://felugyelet.mnb.hu/data/cms2401714/PSZAF_levele_a_Kuria_reszere.pdf)

## 1. 2. Banküzemi megközelítés

A devizahitelezés elemzése során - az előzőekben vázolt jogi alapvetés mellett - a banküzem ezzel kapcsolatos működéséről, a bank pénzügyi közvetítő szerepéről is szükséges említést tenni. A bank alapvető rendeltetése, hogy a nála elhelyezett betétekből hitelt nyújtson. A forrásért a betétesnek kamatot fizet, a hitelért kamatot szed. A hitelkamat (a kamatok közötti különbség) fedezi a bank költségeit, kockázatait és biztosít nyereséget a bank számára. Ezért közgazdasági alaptétel, hogy ugyanabban a devizanemben a hitelkamatok magasabbak a források után fizetett kamatoknál, vagyis egy hitelintézet nem tud a forrásköltségeit fedező kamatok alatt kölcsönt nyújtani (hitelezni).

1. **alaptétel:** A hitelek feltételeit a bank nem szabadon alakítja, figyelemmel kell lennie a betéti (forrás)oldalra is.

Az időlegesen fölös pénzzel rendelkező személy (betétes, befektető) pénzét ott helyezi el, ahol a legmagasabb kamatot (hozamot) kapja érte.

2. **alaptétel:** A forrásgyűjtésben piaci verseny van, a bank figyelemmel van a betéti kamatok meghatározásánál más befektetések (pl. állampapírok) hozamára is. Ezen keresztül a versenytárs hitelkamatokra is.

A magyar gazdaság (részeként a magyar bankrendszer) tradicionálisan forráshiányos volt, kevesebben helyeztek el betétet, mint amilyen hiteligény jelentkezett. A külföldi forrás bevonása, a devizahitelezés már a dualizmus korában és a két világháború között ismert piaci gyakorlat volt. A magyar gazdaság mindig tökeszegény volt, kevesebb volt a forrása (megtakarítások), mint az eszközei (hitelek). A külföldi tulajdonban álló bankok külföldi forrásokat biztosítottak a magyarországi fejlesztésekhez. Ebből épültek a malmok, a vasutak, a világváros, stb. A piaci gyakorlatot követte a közgazdasági és a jogi elmélet, a kirovó és a lerozó pénz nem alkalmazása.

3. **alaptétel:** A devizahitelezés nem új találmány, másfélszázados, elméletileg is megalapozott magyarországi gyakorlata van.

A magyarországi gyakorlatban más, hosszútávú ügyletek (pl. ingatlanbérlet) esetén is ismert az inflációlovató árazás, amikor a felektől független külső körülmény előre nem látható változásától teszik függővé a szolgáltatás ellenértékét.

4. **alaptétel:** A felektől független külső körülmény előre nem látható változásától függővé tett árazás ma sem ismeretlen, önmagában ez nem teszi „hibássá” a terméket, így a devizahitelt sem.

A 2002-es évet követően, az akkori magyarországi gazdasági és pénzpiaci helyzetben és az akkori jogszabályok hatására a forintbitelek (kölcsönök) kamatai meglehetősen magasak

voltak, igazodva a rendelkezésre álló forint források kamataihoz. Ugyanakkor a nemzetközi pénzügyi piacokon meglehetősen alacsony forrásköltséggel lehetett devizaforrásokhoz jutni. Az ügyfelek ebben a helyzetben döntöttek az olcsóbb deviza-alapú kölcsön mellett és a hitelintézetek ezt a keresletet szolgálták ki és mind nagyobb mennyiségben kezdtek deviza alapú és devizakölcsönöket kihelyezni.

5. **alaptétel:** A banknak szükségképpen kellett devizaforrást biztosítania az alacsony kamatozású hitel mögé, különben (magas kamatú forint forrás esetén) veszteséget szenvedett volna el.

A devizahiteleket finanszírozó devizaforrás lehet (i) az ügyfelek devizabetétje (ii) a piacról, vagyis intézményektől felvett devizahitel (illetve az ezzel teljesen egyenértékű devizakötvény-kibocsátás) továbbá (iii) az ún. devizacsere ügylet (swap), amikor a bank egy időszakra forintért cserébe kap devizát. E devizaforrások közös vonása, hogy lejáratuk időpontjában a banknak az adott összegű devizát valamilyen, az adott konstrukciónak megfelelő módon „vissza kell adni” a betéteseknek, az intézményi hitelezőknek, vagy annak a partnernek, akivel a devizacsere ügyletet kötötte. Mivel a devizaösszeg adott, minél gyengébb a forint, a banknak annál nagyobb összegű forintértéket kell a visszafizetéskor devizára váltania, tehát annál többbe kerül neki tartozásának a visszafizetése.

6. **alaptétel:** A bank a saját hitelezői felé ugyanúgy tartozik, mint a devizahitelt felvevő ügyfél a bank felé, ha gyengébb az árfolyam, akkor forintban számolva többet kell visszafizetnie.

A banküzem prudens működéséhez tartozó sajátosság, hogy egy bank deviza- vagy devizaalapú hitelt nyújtása esetén ugyanolyan értékben kell devizafinanszírozást szereznie. Ha a bank nem így járna el, nyitott pozíciója keletkezne, azaz devizaárfolyam-kockázatot vállalna. Az ilyen jellegű kockázatvállalást a megfelelő felügyeleti szervek (MNB, PSZÁF) napi szinten figyelemmel követték és követik. Emellett a banknak szigorú törvényi szabályok mentén tőkefedezetet kell biztosítania, amelyet számviteli jelentéseiben fel kell tüntetnie.

7. **alaptétel:** Azt a körülményt, hogy a devizahitel mögött devizaforrás áll, az 5. pontban írtakon felül az MNB, PSZÁF jelentései, illetve a bank számviteli jelentései is igazolják.

Devizahitel esetén a hitel forrása devizában áll rendelkezésre. Az ügyfélnek azonban forintra volt szüksége, a bank ezért forintot folyósított és ez a forintösszeg jelent meg az ügyfél számláján (leegyszerűsítve: a bank az ügyfél részére devizában biztosított hitelösszeget megvásárolta, forintosította). Az ügyfél számlájára így forintban és nem devizában lett folyósítva a kölcsönösszeg. Amikor a bank az általa kölcsönként felvett devizát forintra váltja azért, hogy az ügyfélnek forintot tudjon folyósítani, rövidtávon devizaárfolyam-kockázatot vállal. Ha az ügyfélnek a devizában történő folyósítás is megfelelne, ezt a kockázatot a bank nem viselné

(ez esetben ugyanis az ügyfél váltaná át a devizát forintra az aktuális devizapiaci árfolyamon). A törlesztésnél pontosan fordított a helyzet. Az ügyfél devizában fennálló törlesztési kötelezettségének teljesítése érdekében a bank a szükséges devizát eladja az adósának. Ennek során a bank az ügyfelének deviza eladási árfolyamot jegyez.

- 8. alaptétel:** A folyósításkor alkalmazott vételi, a törlesztéskor alkalmazott eladási árfolyamok mögött valódi devizavétel, illetve devizaeladás történt.

A devizakölcsön 2009-ig roppant népszerű banki termék volt. Az abban foglaltak senki igazságérzetét nem sértették és a bankok által széles körben alkalmazott ügylettípus a pénzügyi szektor felügyeletét ellátó hatóság, a PSZÁF rosszállását sem váltotta ki. Egy 2004 nyarán felvett CHF kölcsön törlesztő részlete azonnal csökkenni kezdett, és egészen 2008 őszéig folyamatosan alacsonyabb volt, mint az induláskor. Esetenként közel 20%-kal is alacsonyabb lehetett. Az ügyfelek az árfolyam kedvezőbb elmozdulásából eredő előnyöket, hasznokat is élvezhettek. A devizában eladósodott fogyasztó még így is kevesebb törlesztőrészletet fizetett meg forintban, mint az ugyanazon az időben forinthitelt felvevő.

A bankok emellett a 2006–2008 közötti időszakban bizonyos devizahitelek esetén ún. árfolyam-garanciát is kínáltak, vállalva az árfolyam-kockázatot. Tették ezt azért, hogy devizaadós ügyfeleiket ettől a kockázattól mentesítsék.

A 2008-as válság kirobbanása előtt a bankok jellemzően alacsony forrásköltséggel jutottak deviza-forráshoz. Ez a forrásköltség azonban a válság kirobbanása után sokszorosára emelkedett. A forrásköltségek növekedésének legfőbb oka a forinttal, a magyar gazdasággal, illetve az egész eurózónával kapcsolatos bizonytalanság növekedése volt ebben az időszakban. Ez az a bizonytalanság - a bankok forrásköltségeinek emelkedésén keresztül - az ügyfelek (adósok) által fizetendő kamat mértékében is megjelent. A forrásköltségek és kamatok növekedését tehát pontosan ugyanazon tényezők változása okozta, mint amelyek a forint gyengüléséhez vezettek a svájci frankkal és az euróval szemben.

- 9. alaptétel:** A banki forrásköltségek és az ügyfélkamatok növekedését pontosan ugyanazon tényezők változása okozta, amelyek a forint gyengülését eredményezték a svájci frankkal és az euróval szemben.

## 2. Devizahitelezés Magyarországon

A magyar gazdaságban a megszerzett deviza, valuta birtokban tartása, felhasználása hosszú ideig szigorú szabályokhoz volt kötve. Ehhez képest forradalmi lépésnek minősült 1995-ben az új Devizakódex (1995. évi XCV. törvény) megalkotása. A devizatorvény hangsúlyozott célja volt, hogy „elősegítse a forint átválthatóságának szélesítését, a nemzetközi kereskedelem és gazdasági együttműködés előnyeinek fokozott kihasználását, és nemzetközi intézmények által elfogadott devizasabályozás felé - a gazdasági átalakulás előrehaladásának függvényében - történő fokozatos haladást.” Ennek megfelelően korlátozottan bontotta le a kötött devizagazdálkodás intézményeit és rendszerét. Első lépésként a devizatorvény a folyó fizetési

műveletek terén szabad átválthatóságot tett lehetővé belföldiek és külföldiek számára egyaránt. A tőkeműveleteknél a belföldiek külföldön történő vállalkozás alapítása, részesedés-szerzése – bejelentési kötelezettség mellett – szintén szabaddá vált. Az egyéb tőkeműveleteknél azonban a devizahatósági engedélyezés átmeneti ideig, és nem teljes körűen még fennmaradt. Eszerint a külföldiek hosszú távú tőkebehozatala nem esett devizális korlátozás alá, míg a pénzügyi jellegű tőke kivitelre, illetve rövidtávú tőkebehozatalra általában csak devizahatósági engedély birtokában volt mód.

A természetes személyek a külföldön felmerülő és folyó műveleteknek minősülő személyes szükségleteikre szintén szabadon vásárolhattak konvertibilis devizát, valutát. Belföldről mind a turizmussal, mind egyéb, folyó tétellel összefüggő kiadásaik korlátozás nélkül ki-egyenlíthették. Megtarthatták a birtokukba került devizát, s azt saját belátásuk szerint devizaszámlán, vagy összegkorlátozás nélkül otthon tarthatták. Hitelfelvételre azonban csak igen szűk körben, forintfolyósítás mellett volt lehetőség.

2001-ben a Kormány megfelelőnek ítélte a hazai és a nemzetközi gazdasági környezetet, hogy a teljes konvertibilitás előtt még fennálló akadályokat is megszüntesse. A Magyar Nemzeti Bank 2001. május 3-án a Kormány egyetértésével döntött a forint árfolyamsávjának kiszélesítéséről. Ez a lépés a devizakorlátozások lebontásának felgyorsítását tette szükségessé. A Kormány 2001. június 5-ei ülésén döntött a devizakorlátok teljes megszüntetéséről, a forint teljes konvertibilitásának megteremtéséről. Ez érintette a belföldi és külföldi gazdasági és pénzügyi szereplőket, szervezeteket, természetes személyeket. A teljes körű liberalizáció folytán - többek között - megszűnt a devizahatósági engedély vagy bejelentési kötelezettség, a deviza/valuta hazahozatali kötelezettség, szabaddá vált a külföldi deviza vagy forint bankszámlatartás, a külföldi, belföldi fizetőeszköz kivitele.

A 88/2001. (VI. 15.) Korm. rendelet 5. §-a (majd ezt megerősítve a 2001. évi XCIII. törvény) lehetővé tette a devizabelföldi részére a devizakorlátozások nélküli hitelfelvételt.

A kormányzati kamattámogatásoknak köszönhetően 2001-től beindult a forintalapú lakáshitelezés [12/2001. (I. 31.) Korm. rendelet]. Az állami lakástámogatási program megszüntetésével azonban (az állami kamattámogatás a háztartási hitelezés növekedése miatt 2003-ban már nem volt fenntartható), illetve a kamattámogatási feltételek jelentős szigorításával 2004-től a támogatott forinthitelek helyét átvették a devizahitelek. 2004–2005-től pedig nem sokkal a devizaalapú lakáshitelek után a devizaalapú szabad felhasználású jelzáloghitelek is megjelentek.

A devizahitel-állomány legnagyobb mértékben 2006 és 2008 között bővült, amiben az is közrejátszhatott, hogy 2007-től rendszerszinten is jelentőssé vált az ügynökökön (hitelközvetítőkön) keresztüli értékesítés. Ez lehetővé tette, hogy a korábbi banki kapacitáskorlátok enyhüljenek, illetve a közvetítőkön keresztül – elsősorban a nem megfelelő ügyféltájékoztatás folytán – az addiginál gyengébb hitelképességű ügyfelek is hitelhez juthattak.

A szakirodalomban – de főként a politikai közéletben – azóta is heves vita folyik a lakossági devizahitelezés korlátozásának megszüntetésével kapcsolatban. *Surányi György*: A devizahitelezés csapdái című cikkében<sup>3</sup> egyenesen ösbűnnek tartja a lakossági devizahitelezés

<sup>3</sup> SURÁNYI György: A devizahitelezés csapdái. Portfolio 2017. május 12. <https://www.portfolio.hu/gazdasag/suranyi-gyorgy-a-devizahitelezes-csapdai.248905.html>

lehetőségének jogszabályi lehetővé tételét. Azt azonban ő is elismeri, de *Hudecz András* igen színvonalas tanulmányában<sup>4</sup> részletes elemzését is adja, hogy a nyilvánvaló jelek ellenére a 2008-as válság bekövetkeztéig – az erőtlen szóbeli intervenciókon túl – a devizahitelek érdemi szabályozására nem került sor, sem keresleti, sem kínálati oldalon.

A jelen tanulmány nem vállalkozik arra, hogy részletesen bemutassa azon közgazdasági-jogi kockázatokat, amelyek a nagy válság (Surányi szavaival: Nagy Recesszió) előtt mutatkoztak, s amelyek kivédésére legalább halvány lehetőség mutatkozott. Az azonban elég nagy bizonyossággal megállapítható, hogy *„Magyarországon a devizahitelezés történetének egyik vagy másik időszakában fennállt csaknem az összes olyan feltétel, amely a szakirodalom alapján hozzájárul a devizahitelezés elterjedéséhez”*<sup>5</sup>, illetve az ebből eredő kockázatok érdemi mérséklésére kínálkozó szabályozási lehetőségeket elmulasztották.

Valóban érdemi szabályozásnak először a 2005. január 1-jétől bevezetett kötelező kockázatfeltáró nyilatkozat alkalmazása tekinthető. A hitelintézetekről és pénzügyi vállalkozásokról szóló 1996. évi CLXII. törvény (a továbbiakban: rHpt.) módosításának miniszteri indokolása kimondta: *„Olyan lakossági ügyféllel kötött szerződés esetén, amely devizahitel nyújtására irányul, ... a pénzügyi intézménynek fel kell tárnia a szerződéses ügyletben az ügyletet érintő kockázatot, amelynek tudomásulvételét az ügyfél aláírásával igazolja. A kockázatfeltáró nyilatkozatnak tartalmaznia kell devizahitel nyújtására irányuló szerződés esetén az árfolyamkockázat ismertetését, valamint annak hatását a törlesztő részletre.”* Az indokolás szerint: *„A fogyasztóvédelmi rendelkezések módosításának célja az ügyletek jobb, alaposabb tájékoztatásának biztosítása. 2004 elejétől dinamikusan bővült a devizahitelek állománya a forint-hitelekhez képest alacsonyabb kamatozásnak köszönhetően. A devizahitel ugyanakkor az árfolyam változása esetén jelentős kockázatot is rejt magában, a törlesztő részletek megemelkedhetnek, amire célszerű külön kockázatfeltáró nyilatkozatban felhívni a fogyasztók figyelmét.”*

A szabályozás – a maga lehetséges, korlátozott eszközeivel – pótolni igyekezett a fogyasztók pénzügyi kultúrájának olykor ijesztő hiányosságát a pénzügyi intézményekre telepített tájékoztatási kötelezettséggel. Nyilvánvaló azonban, hogy az alapvető pénzügyi ismereteket, összefüggéseket (amelynek oktatása állami feladat lett volna) nem volt képes tudatosítani a fogyasztókban egy esetleg mégoly részletes és körültekintő tájékoztatás sem.

### 3. Banki törekvések a kockázatok mérséklésére a Nagy Recesszió előtt

#### 3. 1. Pozitív listás adósnyilvántartás felállítása

A hitel és hiteljellegű pénzügyi szolgáltatások szabályozása során kiemelt jelentősége van a hitel-igénylések elbírálásához felhasználható hitel- és személyes adatok központi nyilvántartásának. A hitelbírálat célja, hogy a hitelező intézmények minél alaposabban megismerhessék leendő adósuk fizetőképességét és fizetőképességét, s az ezeket tükröző adatokat (adósságállomány nagysá-

<sup>4</sup> HUDECZ András: Párhuzamos történetek - A lakossági devizahitelezés kialakulása és kezelése Lengyelországban, Romániában és Magyarországon. Közgazdasági Szemle, 2012/4. sz., 349–411.

<sup>5</sup> HUDECZ: i.m. 386.



ga, szerkezete) lehetőleg a hitelkérelmezőtől független, megbízható forrásból szerezzék be. Ennek egyik legfontosabb eszköze a központi hitelinformációs rendszer (a továbbiakban: KHR).

A 2011 előtt hatályos szabályozás értelmében az adós hiteltörténetére vonatkozó teljes körű nyilvántartás csak a vállalkozások esetében érvényesült. A lakossági hiteladatok tekintetében a rHpt. 1998-as módosítása révén nyílt lehetőség az ún. negatív listás központi adatkezelésre. A törvényben meghatározott, súlyosan szerződésellenes magatartások esetén kerülhettek lakossági hitel- és személyes adatok a központi hitelinformációs rendszerbe (KHR). Ezek az adatok pontosított és garanciális elemeiben megerősített eljárás keretében, szabadon felhasználhatóak a hitelbírálatához.

A természetes személyek teljes körű hitelnyilvántartásának, azaz a teljes körű lakossági hitelnyilvántartás (továbbiakban: TLH) létrehozásának szükségességét elsődlegesen a megalapozott hitelbírálatához fűződő érdek indokolta. Az állami beavatkozást megalapozó közérdek pedig a lakosság növekvő mértékű eladósodása volt: már a 2000-es évek elején jelentősen nőtt azon hitelfelvételek száma, amely esetekben a hitelfelvevő a napi igényeit számára teljesíthetetlen hitelfeltételek vállalása mellett próbálta kielégíteni. Előfordult az is, hogy az adósságspirálba kerülő adós korábbi hitszerződéséből eredő kötelezettségét újabb hiteljogviszony létrehozásával próbálta teljesíteni.

Erre a veszélyes tendenciára hívta fel a figyelmet az MNB a 2008. évi Stabilitási Jelentésében: *„2007-ben tovább növekedett a háztartások eladósodottsága, részben a felzárkózási folyamat, részben a fogyasztássimítás következtében. A jövedelemarányos adósságszolgálat tovább emelkedett, különösen az átlagos eladósodottsági szintet jóval meghaladó legszegényebb háztartásoknál. Az előbbi folyamatokban rejlő kockázatokat erősíti, hogy a háztartási hitelfelvétel nem a gazdasági folyamatokkal összhangban alakul, hanem az erős kínálat, illetve a pénzügyi intézmények korábbiaknál nagyobb kockázatok vállalásával járó (kockázatalapú) versenye mozgatja.”*<sup>6</sup>

A megalapozatlan lakossági eladósodás gyorsulására vonatkozó előrejelzések azonban figyelmen kívül maradtak.

A hazai bankrendszer idejekorán kezdeményezte a TLH létrehozását. A 2002–2003. évben a Magyar Bankszövetség által készített pozitív listás adósnylvántartásra vonatkozó javaslat azért hiúsult meg, mert az Állampolgári Jogok Országgyűlési Biztosa szerint az sértette volna az állampolgárok információs önrendelkezésének Alkotmányban biztosított jogát. Álláspontja szerint *„az alapjog korlátozása kizárólag akkor alkotmányos, ha az kényszerítő okból történik, és az elérni kívánt cél fontossága összhangban van az ennek érdekében okozott alapsérelem súlyával”*.

A Bankszövetség 2003 óta folyamatos lépéseket tett egy ilyen nyilvántartás érdekében. A banki szakértők közreműködésével korábban szövegszerűen kidolgozott megoldás kötelezővé tette volna valamennyi adós szerződési adatainak rögzítését. Ezáltal lehetővé vált volna a megbízhatóbb hitelbírálat, a megbízhatóan, szerződésszerűen törlesztő adósok számára a differenciáltan alacsonyabb összegű törlesztés, más oldalról pedig a leendő adósok

<sup>6</sup> Ld. MNB jelentés a pénzügyi stabilitásról 2008. április. Interneten elérhető: <https://www.mnb.hu/letoltes/stab-jel-20080415-hu.pdf>



túlvállalásának megakadályozása. A teljes körű pozitív adós lista alapján a hitelintézetek pontosabb és megbízhatóbb információkhoz juthattak volna leendő adósaikról, akik így mentesülhettek volna számtalan egyéb dokumentum (pl. más hitelezőnél fennálló tartozás igazolása) beszerzésétől és csatolásától. Ez az eljárás jelentősen gyorsíthatta volna is az ügyintézés. A kockázat pontosabb megítélése ugyanis lehetővé teszi az adóskockázati felár differenciált alkalmazását, a megbízható jó adósok terheinek csökkentését. Látható, hogy a pozitív listás adósnylvántartás klasszikusan win-win helyzetet hoz létre: jó természetesen a banknak, jó a megbízható jó adósoknak, és védelmet nyújthat a túlzott eladósodottság ellen. A vázolt előnyöket a teljes körű információs rendszer képes biztosítani.<sup>7</sup>

2006. évben először az állampolgári jogok országgyűlési biztosa, majd a PSZÁF is igen határozottan kiállt a pozitív listás adósnylvántartás szükségessége mellett, részletesen kifejtve annak előnyeit mind az ügyfelek, mind a hitelintézetek számára. Gyakorlatilag ezt erősítette meg az ún. Várhegyi-bizottság<sup>8</sup> jelentése is. Az akkori Igazságügyi Minisztériumban (akkori elnevezése: Igazságügyi és Rendészeti Minisztérium – IRM) készült előkészítő munkaanyag<sup>9</sup> leszögezte: „A szabályozási cél teljesítéséhez olyan jogi megoldást kell kialakítani, amely egyfelől a lehető legteljesebb döntési szabadságot biztosítja az ügyfél számára, másfelől módot ad egy olyan infrastruktúra kialakítására, amely a hitelnyújtás kockázatát és ezáltal az ügyfél, a bank, a betétesek és végső soron az állam, illetőleg az adófizetők (eltérő jellegű, de egyaránt fennálló) kockázatát csökkenteni képes. A törvény akkor tesz eleget az arányosság alkotmányos követelményének, ha az ügyfél-adós információs önrendelkezési jogát csak annyiban korlátozza, ami a „szisztéma” megbízható működése érdekében elkerülhetetlenül szükséges. Ha tehát elfogadjuk a szabályozási cél indokoltságát, alkotmányosságát, vagyis azt, hogy ilyen indokkal az információs önrendelkezési jog, mint alkotmányos alapjog korlátozható, akkor azt az eszközt kell megtalálni, amellyel a cél eléréséhez feltétlenül szükséges mértékben, vagyis arányosan korlátozható az alkotmányos alapjog.”

Az IRM által készített, többször tárgyalt és módosult javaslatot a minisztérium a 2008. október 13-i héten váratlanul államtitkári értekezlet elé terjesztette, majd pedig azt az Országgyűléshez törvényjavaslatként nyújtották be. A javaslat főbb jellemzői az alábbiak voltak:

- mind a nyilvántartásba vételhez, mind a nyilvántartásban szereplő adatok megismeréséhez az ügyfél hozzájárulása szükséges,
- a KHR-t kezelő pénzügyi vállalkozás az adatokat a szerződéses jogviszony megszűnését követően öt évig kezelheti,
- az ügyfél a KHR-be történő adatok átadásához utóbb is bármikor hozzájárulhat, illetve hozzájárulását bármikor visszavonhatja,

<sup>7</sup> A Magyar Bankszövetség a banki szakértők által kidolgozott álláspontjáról lásd dr. Auer Katalin előadását a Lakossági pénzügyi szolgáltatások egyes kérdéseiről 2007. május 22-23-án tartott konferencián, „A teljes listás hitelinformációs rendszer szerepe a hitelbírálatban, kapcsolata a központi hitelinformációs rendszerrel” címmel. Interneten elérhető: <https://www.mnb.hu/letoltes/20070522-23-auer-katalin-1.pdf>

<sup>8</sup> Az 1097/2006. (X. 5.) sz. Kormányhatározat hozta létre a Lakossági Pénzügyi Szolgáltatásokat Vizsgáló Szakértői Bizottságot. Ennek vezetője dr. Várhegyi Éva volt. A Bizottság 2006. decembereiben készített el és hozta nyilvánosságra a lakossági bankszolgáltatások problémáinak kezelésére vonatkozó javaslatait.

<sup>9</sup> Munkaanyag a lakossági pénzügyi szolgáltatásokkal összefüggő egyes kérdésekről, 2008. július

- a törvény hatálybalépését követő 45 napon belül a banknak írásban kell tájékoztatni az ügyfeleket az általa vezetett szerződések tartalmáról, az adatátadási kötelezettségéről, a KHR-re irányadó szabályokról, a nyilvántartás céljáról, az ügyfelet megillető jogokról. Az ügyfélnek újabb 45 napja van, hogy az adatátadást megtiltsa. (ösfeltöltés).
- az egész rendszer kezeléséhez bonyolult és szigorú ügyféltájékoztatási szabályok és adminisztratív kötelezettségek kapcsolódnak.

A tervezet lényegében egy önkéntes, az ügyfél hozzájárulásán alapuló és folyamatosan változtatható nyilvántartást hozott volna létre, amely a megszerezhető információk körét, teljeskörűségét és megbízhatóságát kérdésessé tette volna. Ugyanakkor a rendszer kiépítésének, adatokkal ellátásának felelősségét és költségeit a bankok viselték volna.

A tervezet ebben a formájában azonban nem lett volna képes hatékonyan betölteni létrehozatalának eredeti célját, a hitelnyújtás kockázatának csökkentésével az ügyfélkiszolgálás egyszerűsítését és gyorsítását. Sőt, az elvégzett modellezés szerint ezen célokkal éppen ellentétes hatást fejthetett volna ki, ráadásul jelentősen nagyobb költséggel mind az ösfeltöltés (az adattárház feltöltése a régebbi adatokkal pl. archív adatbázisokból), mind a későbbi napi üzemeltetés során. Mindezekre tekintettel a Bankszövetség a benyújtást követően jelezte, hogy nem ért egyet a tervezettel, ezért kérte annak visszavonását, amelyet a Kormány meg is tett.

Az adatvédelmi biztos 2008 őszén is aggályait fejezte ki a Kormány tervezetével kapcsolatban. Kijelentette: *„ha szükséges, az Alkotmánybírósághoz fordul. Az ombudsman szerint a rendelkezést alkotmányos cél nélkül, üzleti érdekeknek engedve kívánja bevezetni a kormányzat. A törvény szinte korlátlan lehetőséget adna a hitelintézeteknek ahhoz, hogy megismerjék az állampolgárok vagyoni helyzetét. Az adatvédelmi ombudsman felidézte: a hitelintézetek 1998 óta szeretnék elérni, hogy kimutatás készüljön azokról, akik pontosan fizetik tartozásaikat. Közölte: az Igazságügyi és Rendészeti Minisztérium illetékesei a múlt héten, személyes konzultáción megismerhették az adatvédelmi biztos elutasító álláspontját, hiszen az ombudsmanni hivatal stratégiai főosztályvezetője kinyilvánította, hogy a kormány által tervezett jogszabály elfogadhatatlan. Úgy véli: a kodifikátorok a pénzügyi válságot ürügyként használják fel arra, hogy alkotmányos cél nélkül, üzleti érdekből, szükségtelenül és aránytalanul korlátozzák az állampolgárok, köztük a jó adósok alaptörvényben foglalt jogait. Az adatvédelmi biztos hozzátette: a bankok gondos és felelősségteljes munkával a napi gyakorlatban mindenkor tisztázni tudják, megfelelő fedezettel rendelkezik-e az, aki hitelért fordul hozzájuk. A jó adósok központi adatbázisa tehát szükségtelen.”<sup>10</sup>*

Az adatvédelmi biztos és hivatala szemmel láthatóan még a válság első jeleinek megjelenésekor sem mérte fel, hogy milyen jelentősége lett volna egy pozitív listás adósnyilvántartás minél korábbi felállításának. Meggyőződésem szerint igen sok adós megmenthető lett volna a túlzott eladósodástól, a Nagy Recesszió első áldozatai valószínűleg ők voltak.

A Bankszövetség az állampolgári jogok országgyűlési biztosának megkeresésére 2010 májusában írt levelében világosan kifejtette, hogy a pozitív listás adósnyilvántartás egyetlen és

<sup>10</sup> Magyar Nemzet, 2008. október 30. csütörtök, 4. oldal

nyilvánvaló célja az ügyfelek védelme, túladosodottságuk megakadályozása volt: „*Ki kell mondanunk, hogy a hazai jogrendszer – a személyiségi jogokra és az adatvédelem elsőbbségére tekintettel – nem szab érdemi gátat a magánszemélyek korlátlan eladósodása elé. Amíg nincs teljes listás hitelnyilvántartó rendszer, addig ezt az ismertetetthez hasonló jó szándékú szabályozással nem lehet megakadályozni. Amíg az ügyfél nem kerül be nemfizetés miatt a jelenleg működő KHR-be, a késedelmes adósok nyilvántartásába, addig az összes banknál és takarékszövetkezetnél felvehet fedezetlen hiteleket, hiszen csak az ügyfél nyilatkozata áll rendelkezésre, hogy nincs máshol hitele. Azt, hogy ez élő valóság, az igazolja, hogy a KHR-ben jelenleg 18 élő adóssággal szerepel a legtöbbet összegyűjtő ügyfél, s az egy ügyfélre jutó átlagos hitelszám 1,5 fölött van. Természetesen nem azt állítjuk, hogy minden ügyfél, vagy akár csak az ügyfelek többsége a bank megtévesztésével jut hitelhez, de azt igen, hogy saját teljesítőképességüket az ügyfelek hajlamosak túlbecsülni. Amennyiben létezne teljes listás hitelnyilvántartó rendszer, amely megmutatja az ügyfél adósságterhét, a hitelbírálatkor pontosabban be lehetne lőni a feltétlenül szükséges, még vállalható hitel összegét, vagy akár el lehetne utasítani a nyilvánvalóan nem teljesíthető igényeket. Ma erre nincs lehetőség, hacsak nem alkalmaz látnokokat a hitelnyújtó.*”<sup>11</sup>

### 3. 2. Önszabályozás a hitelkiváltás egyszerűsítésére, az egyoldalú szerződésmódosítás méltányos gyakorlására

A Lakossági Pénzügyi Szolgáltatásokat Vizsgáló Szakértői Bizottság (ún. Várhegyi-bizottság) 2006. decemberében tette közzé jelentését *Javaslatok a lakossági bankszolgáltatások problémáinak kezelésére* címmel. A Várhegyi-bizottság a jelentésében feltárt problémák megoldását elsősorban a banki közösség önszabályozásában, ennek elmaradása esetén jogszabályalkotásban látta. A Bankszövetség ezért az önszabályozási keretek kialakítására nyolc munkacsoportot hozott létre az alábbi témakörökben:

- Számlaátírányítási és csoportos beszédési munkacsoport;
- Hitelkiváltás és egyoldalú szerződésmódosítás munkacsoport;
- Ügyfélkapcsolatok;
- Alapszámla;
- e-szerződés, e-számla, e-számlakivonat;
- Pénzügyi kultúra, ismeretek terjesztése;
- Bankok közötti etikai kódex;
- Pozitív adóslista (ezen a területen már hosszabb idő óta folynak a munkálatok az Igazságügyi és Rendészeti Minisztérium koordinálásával).

A munkacsoportok törekedtek arra, hogy a Várhegyi-jelentés ajánlásaira minél szélesebb körben dolgozzanak ki javaslatokat. Ahol ez nem volt elegendő, ott jogszabály-módosításra tettek javaslatot. A Magyar Bankszövetség Elnöksége a munkacsoportok által összeállított összefoglaló javaslatokat 2007 nyarán tárgyalta meg. A résztvevők úgy ítélték meg, hogy az

<sup>11</sup> A Magyar Bankszövetség levele az állampolgári jogok országgyűlési biztosához, 2010. május 27.

összefoglaló előremutató jellegű és megfelelő arányban ötvözi az önszabályozásra és a jogszabályalkotásra irányuló indítványokat.

Az illetékes miniszterelnöki megbízott 2007. július közepén tárta a Kormány elé a Bankszövetség javaslatait is magában foglaló előterjesztését. Ebben javaslatot tett az önszabályozásra és a jogalkotás körébe tartozó problémák megoldására. Az előterjesztés hangsúlyozta:

*„A munka során mindvégig egyetértés volt abban, hogy a szükséges normaváltozásokat lehetőség szerint a bankrendszer önszabályozása útján kell megvalósítani, a jogszabály-alkotásnak az ezt kiegészítő, segítő kereteket és háttérrel kell biztosítani. Ehhez szükséges volt a bankok (Bankszövetség) aktív együttműködése, amelyet a munka jelen állásáig maximálisan biztosított: Nem látszik ma olyan szabályalkotási kényszer, amit a bankok ellenére, kormányzati erővel kell megvalósítani. Egyetértés van továbbá abban – és ez nagy erénye a kezdeményezésnek –, hogy az elvégzett munkát és a megfogalmazott javaslatokat valamennyi érintett – ám közvetlenül és rövidtávon nem feltétlenül azonos érdekű – szervezet fontosnak, jelentősnek értékelte. (Pl.: „A GVH üdvözi a lakossági bankszolgáltatások fejlesztésére vonatkozó javaslatokat, amelyek egyértelműen a bankpiaci verseny erősítését szolgálják.”, vagy az IRM véleménye, mely szerint a bankszövetségi összefoglaló „rendkívül tartalmas, színvonalas munka, ..., amelynek számos eleme olyan súlyú, hogy komoly lendületet adhat a lakossági bankpiac fejlődésének”).”<sup>12</sup>*

A jogalkotásra vonatkozó indítványok döntő része nem valósult meg, vagy csak jelentős késedelemmel és jelentősen módosult tartalommal valósult meg. Ugyanakkor a bankszövetségi munkacsoportok tovább folytatták tevékenységüket és 2008 első felében a Bankszövetség Elnöksége elfogadta és honlapján közzétette

- 1/2008. ajánlását a THM rendelet 8. §. (4) bekezdésében foglaltak egységes kezelésére és értelmezésére,
- 2/2008. ajánlását a Hitelkiváltási Kódexről,
- 3/2008. ajánlását a Bankváltási Útmutatóról.

Az irányításom alatt a hitelkiváltás könnyítésével és az egyoldalú szerződésmódosítás fogyasztókra méltányos kereteinek kialakításával foglalkozó munkacsoport 2007. év végére kidolgozta a Hitelkiváltási Kódexet. Ez egységes tartalmú formanyomtatvány bevezetésével és egységes bankközi kezelésével kívánta lerövidíteni az esetleges bankváltáshoz szükséges időt és egyszerűsíteni annak adminisztrációját. 2008. év végére a munkacsoport széleskörű szakmai egyeztetés alapján a lakossági kölcsönszerződések egyoldalú módosítási jogának méltányos gyakorlásáról szóló Kódex tervezetét is kidolgozta. Ennek szövegezésében fogyasztóvédelmi szervezetek (Országos Fogyasztóvédelmi Egyesület, Bankhitel Károsultjainak Egyesülete) is közreműködtek, a Gazdasági Versenyhivatal azonban többszöri megkeresésünket is válasz nélkül hagyta. A Bankszövetség Elnöksége a pénzügyi válság fejleményeire tekintettel szükségesnek tartotta a Kódex szövegét a fogyasztókra kedvező feltételekkel kiegészíteni.

<sup>12</sup> Gaál Gyula miniszterelnöki megbízott: Összefoglaló és javaslatok a Kormány részére a lakossági pénzügyi szolgáltatások színvonalának emelése érdekében teendő intézkedésekről - Budapest, 2007. július 16.

A Gazdasági Versenyhivatal a kezdetektől fogva a jogszabályi szintű szabályozásra törekedett. 2008. év során három alkalommal (márciusban, augusztusban és decemberben), különböző fórumokon terjesztette elő a rHpt. módosítására vonatkozó, gyakorlatilag azonos tartalmú javaslatát. A GVH javaslatait azonban minden alkalommal a jelen lévő szakértők (IRM, Pénzügyminisztérium:PM, PSZÁF, fogyasztóvédelmi szervezetek, Bankszövetség) egyöntetűen és határozottan elutasították, részletesen rámutatva annak szakmai hiányosságaira és annak a magyar gazdaságra várhatóan gyakorlandó igen hátrányos hatásaira. A szakmai érvekkel szemben a GVH álláspontja meglehetősen egyszerű volt: a versenyhatóság nem hitt a banki önszabályozás hatékonyságában. Álláspontjuk azért is volt meglepő, mert többszöri meghívás ellenére sem vettek részt a bankszövetségi munkacsoport megbeszélésein, így nem volt alkalmuk szembesülni az ott folyó szakmai munkával sem.

Ilyen előzmények után a 2008. decemberi szakmai vitát követően egy héttel, 2008. december 23-án a Kormány (a jogalkotási törvényben előírt kötelező szakmai egyeztetés nélkül) benyújtotta az Országgyűléshez a pénzügyi közvetítőrendszer felügyeletét érintő egyes törvények módosításáról szóló T/8183. számon törvényjavaslatot. A benyújtott törvényjavaslat szinte szó szerint tartalmazta a GVH szakmailag több alkalommal elutasított javaslatát. 2009. február 9-én pedig a GVH (álláspontom szerint jogszabályellenesen, a Versenytörvény eljárási szabályainak megsértésével)<sup>13</sup> nyilvánosságra hozta az ágazati vizsgálati jelentését, amelyben szintén egy a szakmailag meglehetősen vitatható módosítási javaslat szerepelt.<sup>14</sup> Ezt követően pedig a GVH elnöke a pénzügyminiszternek írt, 2009. február 6-án kelt levelében a tervezett szabályozásnál is szélesebb körű és gyakorlatilag visszamenőleges hatályú szigorításokra tett javaslatot.

A törvényjavaslat benyújtásáról történt tudomásszerzést követően a bankszövetségi munkacsoport javaslatot tett a Bankszövetség Elnökségének a lényegében elkészült *Egyoldalú szerződésmódosítási Kódex* mielőbbi elfogadására és a lehető legszélesebb nyilvánosság elé tárására. Ez alkalmat teremtett volna az intenzív és széles körű szakmai konszenzuson alapuló önszabályozás és a kapcsolódó banki vélemények bemutatására. Az Elnökség azonban a javaslatot nem fogadta el, helyette 2009. február 2-i ülésén a miniszterelnöknek történő levélírás mellett döntött. Ilyen módon a banki közösség elkészült önszabályozása egyáltalán nem jelent meg.

<sup>13</sup> A tisztességtelen piaci magatartás és a versenykorlátozás tilalmáról szóló 1996. évi LVII. törvény (Tptv.) 43/E. § (2) bekezdése szerint: „A Gazdasági Versenyhivatal a jelentés nyilvánosságra hozatalát megelőzően biztosítja, hogy az érintettek a jelentés tartalmára írásban észrevételeket tehessenek, illetve e célból meghallgatást is tarthat. A jelentés üzleti titkot nem tartalmazó változatát az érintetteknek olyan időpontban kell megküldeni, hogy az írásbeli észrevételezésre, illetve a meghallgatásra való felkészülésre legalább harminc nap álljon rendelkezésükre. A Gazdasági Versenyhivatal az írásbeli észrevételekről, illetve a meghallgatásról készült összefoglalót, illetve az érintett piaci szereplőknek a jelentés tartalmára vonatkozó érdemi észrevételeit tartalmazó dokumentumokat - ha kéri - a jelentéssel egyidejűleg és azonos helyen hozza nyilvánosságra.”

<sup>14</sup> [http://www.gvh.hu/data/cms998828/banki\\_ágazati\\_vizgy\\_2009\\_02\\_09\\_pdf.pdf](http://www.gvh.hu/data/cms998828/banki_ágazati_vizgy_2009_02_09_pdf.pdf)

A bankszövetségi tagszervezetek által készített, az Ágazati jelentésre tett írásbeli észrevételek utóbb a Bankszövetség kifejezett kérésére kerültek közzétételre: [http://www.gvh.hu/data/cms998829/banki\\_ágazati\\_vizgy\\_észrevétel\\_Bankszövetség\\_2009\\_06\\_16.pdf](http://www.gvh.hu/data/cms998829/banki_ágazati_vizgy_észrevétel_Bankszövetség_2009_06_16.pdf)

A munkacsoportban kezdettől fogva az a megközelítés volt uralkodó, hogy az indokolatlan egyoldalú szerződésmódosítás elleni védekezés leghatékonyabb eszköze a gyors és olcsó hitelkiváltás lehetőségének megteremtése. Amennyiben ilyen eszköz áll az adós rendelkezésére, a számára előnytelen módosítás esetén hitelező bankot váltva mentesülhet a számára előnytelen változások hatása alól, az indokolatlanul módosító pénzügyi intézmény pedig ügyfelet, ezáltal piacot veszít. A munkacsoport javaslata szerint a tisztességtelen egyoldalú módosítás elleni védelem eszköze nem az egyoldalú módosítás szigorú, részletekbe menő szabályozása vagy a módosítás tiltása lett volna. A minden jövőbeli eseményt figyelembe vevő szabályozás ugyanis egyrészt lehetetlen, másrészt pedig egy ilyen szabályozás szükség-telenül merevvé tenné és megdrágítaná a rendszert, amelynek hátrányos hatásai a fogyasztót terhelnék. Amennyiben viszont lehetővé tennénk a fogyasztó kiszolgáltatottságának csökkentését a hitelkiváltás egyszerűsítésével, gyorsításával, adminisztrációjának és költségeinek csökkentésével, piacokonform megoldással lenne elérhető ugyanaz a fogyasztóvédelmi cél.

Ennek a célnak a megvalósítása azonban csupán önszabályozással nem érhető el, mivel a bankrendszeren kívüli piaci szereplők tevékenységét is érinti. Ezért a következő területeken vált szükségessé a célt támogató jogalkotás:

- közokirati szerződésminta bevezetése a pénzügyi szolgáltatások piacán,
- az ügyfelek előzetes tájékoztatására vonatkozó szabályok kiegészítése,
- a szerződési feltételeknek az ügyfél számára kedvezőtlen módosítására vonatkozó szabályok felülvizsgálata,
- felelős hitelezés és nyilvánosság,
- a pénzügyi termékek közvetítésének problémái, ezzel összefüggésben a PSZÁF hatáskörének szükség szerinti módosítása,
- a teljes körű lakossági hitelnyilvántartásra (TLH) vonatkozó szabályozás kidolgozása,
- a természetes személyek adósságainak rendezésére irányuló csődeljárás,
- a fogyasztó hitelmegállapodás szerinti kötelezettségeinek határidő előtti teljesítése,
- a pénzügyi szolgáltatások konzultatív tanácsának létrehozása,
- az ügyfél szerződés-felmondási joga,
- a jogviták hatékony rendezése a lakossági pénzügyi szolgáltatások területén,
- a PSZÁF hatáskörének áttekintése és szükség szerinti módosítása,
- bankszámlaváltás szabályozása,
- az ún. szociális számla bevezetésének vizsgálata,
- pénzügyi kultúra a közoktatásban.

Látható, hogy egy fogyasztóvédelmi cél valóban hatékonyan a jogalkotás és az önszabályozás összehangolt és sokoldalú együttműködésével valósítható meg. A 2008. júliusában az IRM-ben készült igényes szakmai munkaanyag azonban nem került megvitatásra. Helyette a GVH – szakmailag többször is kritikával illetett - szabályozási álláspontját fogadták el.



## Az egyoldalú szerződésmódosítás jelentősége banküzemi megközelítésben

A bank alapvető funkciója, hogy a nála elhelyezett betétekből hitelt nyújtson. A bank nem a saját pénzből nyújt kölcsönt, hanem a betétesekéből: pénzügyi közvetítőként a betétesek átmenetileg fölösleges pénzét adja kölcsön a pénzt igénylő hitelfelvevőknek. Magyarországon kizárólag bank jogosult betétgyűjtésre, a betéteket pedig teljes mértékben vissza kell tudnia fizetni.

Figyelemmel kell lenni azonban arra is, hogy a hitelszerződések hosszú távra – gyakran 20–30 évre – szóló kötelezettségvállalást jelentenek, amelyet a bankoknak jellemzően rövidtávra elhelyezett betétekből kell finanszírozni. Olyan hosszú távra elhelyezett forrást ugyanis nem lehet a pénz- és tőkepiacokon találni, amire a hiteligénylőknek szükségük lenne. Ezért a bankoknak meg kell teremteni az eszközök és források lejáratí összhangját olyan módon, hogy a folyamatosan befolyó törlesztésekből és az újonnan felvett forrásokból rendelkezésre álljon az éppen lejáró betétek visszafizetéséhez szükséges fedezet. A források megújításához, az új hitelek kihelyezéséhez új források kellenek, amelyek megszerzését a változó pénz- és tőkepiaci körülmények befolyásolják: a rendelkezésre álló források mennyisége, a finanszírozók kockázatvállalási hajlandósága. A bankok eszköz-forrás gazdálkodását korábban a Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyelete (PSZÁF), jelenleg pedig a Magyar Nemzeti Bank (MNB) szigorú jogszabályi előírások szerint felügyeli.

A bankok kihelyezéseinek, a piaci verseny követelményeit is figyelembe véve, igazodnia kell a hitelt felvevők igényeihez. Ennek az alkalmazkodásnak mind devizanemben, mind lejáratban, mind összegben teljesülnie kell. A bankok olyan módon képesek e követelményeket megoldani, hogy a betétesektől összegyűjtött forrásokat a hitelek kihelyezése során lejáratban, összegben és kockázatokban átalakítják, transzformálják. A bankok kockázatai részben a fenti transzformációkból vezethetők le. A lejáratí transzformáció a banküzem egyik legfontosabb sajátossága. A befektetők általában rövidebb időre hajlandóak/képesek lemondani megtakarításaikról, míg a hitelt felvevőknek általában hosszabb időre rendelkezésre bocsátott likvid forrásra van szükségük. A bankok a lejáratí transzformáció során a rövidebb lejáratú megtakarításokat hosszabb lejáratú hiteleké alakítják, miközben úgynevezett pozitív transzformációt hajtanak végre.

A betétes bizalmának minden áron való fenntartása az előfeltétele annak, hogy a gazdaságban a pénzt igénylők – magánszemélyek és gazdálkodó szervezetek – valóban hitelhez juthassanak.

Mind a betéti, mind a hitelkamat mértékét a pénzpiaci helyzet, végső soron pedig a reálszféra egy adott időpontban fennálló körülményei határozzák meg. A pénzpiaci helyzet és az azt befolyásoló reálpiaci körülmények időről-időre változhatnak, amely változások a pénz használatának ellenértékét (kamatait) is – bonyolult áttételeken keresztül – befolyásolhatják. Reális elvárás, hogy a felek a pénzügyi szolgáltatások során fizetendő kamat mértékét időről-időre a pénzpiaci helyzethez igazítsák. Az egyoldalú kamatváltoztatás az előre nem kiszámítható pénzpiaci változásokban megnyilvánuló kockázat kezelésének az egyik eszköze. Az pedig könnyen belátható, hogy a bankok számára is alapvető érdek, hogy a piacon elérhető legkedvezőbb feltételű (legolcsóbb és leghosszabb futamidejű) forrást biztosítsák hiteleik mögé.

A pénzüpiaci változások nem kiszámíthatóak előre sem a bank, sem pedig ügyfele részéről, s mindkét felet érinthetik előnyösen vagy hátrányosan. Ezért a kamat mértékének a mindenkor pénzüpiaci helyzethez való folyamatos igazítása mindkét fél elsődleges érdeke. Az egyoldalú szerződésmódosítás jogi lehetőség a hosszabb futamidejű szolgáltatások árazásának közgazdaságilag indokolt karbantartására.

Valamennyi hosszú lejáratú szerződés esetén a körülmények változása folytán – a *clausula rebus sic stantibus* szabályára tekintettel – fennáll szerződésmódosítás lehetősége. A körülmények változása közvetlenül érintheti a felek kockázatvállalását a szerződéskötés kori helyzethez képest egy biztosítási, egy bérleti, de akár egy közszolgáltatási szerződés esetén is. Ennek korlátozása a gyakorlatban azt eredményezné, hogy a megváltozott piaci kockázatot a felek szerződéses kapcsolatukban nem tudnák érvényesíteni. Így az egyik fél szükségképpen magasabb kockázat mellett, a piaci értékviszonyoktól elszakítottan lenne köteles szerződéses kötelezettségeit teljesíteni, míg a másik fél jogosulatlannal gazdagodna (szeretnénk hangsúlyozni, hogy a piaci viszonyok bármely szerződő fél javára-terhére módosulhatnak, így az egyoldalú szerződésmódosítás jogának kizárása bármelyik fél számára hátrányos lehet).

### Az egyoldalú szerződésmódosítás joga jogi megközelítésben

A hagyományos magánjogi elvek szerint a szabályszerűen megkötött szerződés minden szerződő félre egyaránt kötelező, annak szabályaitól a felek csak egyező akarattal térhetnek el, azt csak közös megegyezéssel módosíthatják („*pacta sunt servanda*”). Bármelyik fél feljogosítása arra, hogy egyoldalúan, a másik fél kifejezett nyilatkozata nélkül módosításokat tegyen a felek által közösen megállapított szerződésben, igen kivételes eset, ilyen szabályozást csak rendkívül indokolt esetben tesz lehetővé a jogi szabályozás. A korlátozás "kivételességének" alkotmányos indoka a *clausula rebus sic stantibus*, azaz a hitelszerződések mögöttes jogviszonyában a körülmények olyan lényeges megváltozása, hogy annak folytán alapvetően megváltoztak a jogviszony tartalmát jelentő jogok és kötelezettségek arányai, a szerződés változatlan tartalommal történő fenntartása valamely szerződő fél lényeges és jogos érdekét sértené. Különösen a hosszú évekig fennálló szerződési jogviszonyokra ugyanis a jelentős gazdasági – esetleg politikai –, pénzügyi és egyéb társadalmi változások nyilvánvalóan hatást gyakorolnak (háború, válság, infláció, politikai kockázatok, gazdasági lehetetlenülés stb.). A szerződéskötés kor előre nem látott körülmények lényegesen megváltoztathatják a szerződő felek helyzetét, a jogok és kötelezettségek arányát, és valamelyikük számára rendkívül terhessé vagy egyenesen lehetetlenné tehetik a szerződés változatlan tartalommal történő fenntartását, illetőleg a szerződés teljesítését. [32/1991. (VI.6.) AB határozat].

Az egyoldalú szerződésmódosítás joga a fentiek szerint a piaci verseny szabadságán, a szerződési szabadságon alapuló alkotmányos jog.<sup>15</sup> Annak jogszabályi elismerése, hogy hosszabb távú jogviszonyokban szükség van olyan mechanizmusra, ami biztosítja azt,

<sup>15</sup> Erről ld. 32/1991. (VI.6.) AB határozat III/4. pontja.



hogyan szolgáltatás és ellenszolgáltatás valóban egyenértékű legyen. Különösen indokolt ez az olyan szerződések esetében, amelyekben a szolgáltatások teljesítése időben aszimmetrikusan történik, vagyis a felek teljesítése időben eltér egymástól. A pénzügyi szolgáltatások esetében az egyoldalú szerződésmódosításra okot adhat a jogi, szabályozói környezet változása, a pénzpiaci feltételek, a makrogazdasági környezet módosulása, és a banki működési feltételek megváltozása.

A jog az egyoldalú szerződésmódosítás lehetőségét kivételes eszköznek tekinti, a szerződésben előre meghatározott feltételek megváltoztatását csak kötötten és szigorú alaki követelmények szerint engedélyezi, vagyis kockázatkezelési eszközként kezeli. E kivételes lehetőséget a pénzügyi jogviszonyok sajátos természetére tekintettel biztosítja a jog. A kölcsönszerződés időben aszimmetrikus jogviszony: a kölcsönt nyújtó fél lényegében a jogviszony leelején teljesíti az öt terhelő fő szolgáltatást, míg az adós a jogviszony időtartama alatt folyamatosan, a kölcsön futamidejétől függően akár több évtizeden keresztül.

A jogalkotási törvényben leírt előzetes egyeztetés nélkül benyújtott törvényjavaslat költségvetési bizottsági vitáján, 2009. február 12-én pártállástól függetlenül szinte egyöntetűen kifogásolták mind a benyújtás módját, mind pedig a tervezet tartalmát. Hasznosnak tartották volna szakmai vita lefolytatását, ezzel együtt a bizottság általános vitára alkalmasnak találta az előterjesztést. Az Országgyűlés 2009. március 23-án fogadta el a javaslatot, amely 2009. évi XIII. törvényként került kihirdetésre.

A törvény szövege számos elvi és gyakorlati megvalósíthatósági problémát vetett fel. Ezeket a bankok és a Bankszövetség még a törvény elfogadását megelőzően, de különösen azt követően jelezték is, mind a jogalkotók, a felügyeleti szervek, mind pedig a köztársasági elnök felé, gyakorlatilag azonban eredménytelenül.

A törvény kihirdetését követően a pénzügyi intézmények – a szükséges szerződésmódosítási, informatikai, oktatási, belső szabályozási tevékenységek figyelembevételével, rendkívül rövid időn belül – legjobb tudásuk szerint igyekeztek eleget tenni a jogszabály rendelkezéseinek. Igyekezetük azonban a jogszabály belső ellentmondásai miatt nem voltak eredményesek.

A szabályozás végrehajthatatlansága akkor vált nyilvánvalóvá, amikor a bankok a törvényi előírásnak megfelelően 2009. július 15-én közzétették általános szerződési feltételeik módosítását. Ebben már szerepelt a banki egyoldalú szerződésmódosítást lehetővé tévő ok-lista

Miután a jogalkotó is belátta, hogy a törvényi szabályozás módosításra szorul, 2009. július 17-én döntés született egy magatartási kódex kidolgozásáról. Ez – egyebek mellett – tartalmazta azokat a körülményeket, amelyekre hivatkozva a bankok egyoldalúan módosíthatják a korábban megkötött szerződéseket. A kódex kidolgozásával párhuzamosan a Kormány vállalta, hogy előkészíti a szükséges törvényt módosítást. A bankok pedig azt vállalták, hogy a magatartási kódex elkészültéig kizárólag a PSZÁF-fel való konzultációt követően élnek a fogyasztót hátrányosan érintő egyoldalú szerződésmódosítással.

A PSZÁF a minisztériumokkal és a GVH-val egyeztetetten elkészített egy tervezetet, amelyet a bankok szakmai szempontok alapján kiegészítettek, pontosítottak. A törvényt módosí-

tást 2009. december 14-én fogadta el az Országgyűlés és 2010. január 1-jén lépett hatályba.<sup>16</sup> A módosítás legfontosabb rendelkezései az alábbiak voltak:

1. A mikrovállalkozással kötött kölcsön- vagy pénzügyi lízingszerződés egyéb szerződési feltételét – a korábbi szabályozástól eltérően, 2010. január 1-jétől – mégis lehet egyoldalúan, az ügyfél számára kedvezőtlenül módosítani. Ugyanezen szerződések esetében a kamatra, díjra vonatkozó szerződési feltételeket 15 napos előzetes hirdetményi közzététel mellett lehet egyoldalúan, az ügyfél számára kedvezőtlenül módosítani. (Amennyiben a vonatkozó szerződések tartalmazzák a korábbi szigorúbb rendelkezéseket, akkor a banknak továbbra is a szerződések szerint kell eljárnia mindaddig, amíg a releváns részek módosításra nem kerülnek.)
2. A banknak – amennyiben az egyoldalú szerződésmódosítás jogát gyakorolni kívánja – elsősorban két feltételnek kell megfelelnie: (1) a módosításra okot adó objektív körülmények tételes meghatározását a szerződésnek tartalmaznia kell, és (2) a banknak írásba foglalt „árazási elveket” kell kialakítania. Az árazási elvek kötelező, minimális tartalmát a törvény meghatározza.
3. Annak érdekében, hogy az ügyfél számára megismerhető legyen a változtatás, a pénzügyi intézménynek a módosításról postára adott levélben vagy más „tartós adathordozón” kell értesítést küldenie.
4. A referencia kamatláb változásából eredő kamatváltozás esetén nem kell alkalmazni a tájékoztatásra és a díjmentes felmondásra vonatkozó rendelkezéseket. A referencia kamatlábhoz kötött kamat esetén a változással kapcsolatos tájékoztatás szabályait a fogyasztóknak nyújtott hitelről szóló törvény (2009. évi CLXII. törvény) fogja meghatározni.
5. Az árazási elvek jogszabályi megfeleléségét és alkalmazásának gyakorlatát – ideértve a Kódexben foglaltak betartását is – a PSZÁF ellenőrzi. A jogalkotó szándéka a törvény szövege és indokolása alapján valószínűsíthetően az utólagos normakontroll volt. Az ellenőrzés során a Felügyelet figyelembe veszi a fogyasztókkal szembeni tisztességtelen kereskedelmi gyakorlat tilalmáról szóló 2008. évi XLVII. törvény hatálya alá tartozó, a Felügyelet által is elfogadott magatartási kódex rendelkezéseit.
6. Az állami kamattámogatással gyűjtött lakáskölcsön esetén az általános (60 napos) szabálytól eltérően elegendő 15 nappal korábban közzétenni az ügyfél számára kedvezőtlen, egyoldalú módosítást, és nem kötelező az érintett ügyfelek közvetlen postai vagy egyéb úton történő értesítése. [A törvény indokolása a következőket tartalmazza: „*Eltérő szabályok vonatkoznak az állami kamattámogatással nyújtott lakáskölcsönökre. E hiteleknel ugyanis a hiteldíj felső határára vonatkozó korlátot havonta teszi közzé az Államadósság Kezelő Központ és a következő hónaptól már alkalmazni kell, ezért hatvan nappal a módosítás hatálybalépését megelőzően a pénzügyi intézmény nem adhat arról tájékoztatást.*”]
7. A 2010. január 1.-jétől kötött, jelzáloglevéllel finanszírozott kölcsönszerződéseknek kifejezetten tartalmazniuk kell, hogy „a kölcsön jelzáloglevéllel finanszírozott, vagy jelzáloglevéllel kívánják refinanszíroztatni, továbbá ennek jogkövetkezményeit. Jelzálog-hitelintézet által refinanszírozott kölcsönszerződés esetén az ügyfelet legkésőbb a refinanszírozás

<sup>16</sup> Az egyes pénzügyi tárgyú törvények módosításáról szóló 2009. évi CL. törvény

*bekövetkezését követő 30 napon belül feladott értesítővel kell tájékoztatni a refinanszírozás megvalósulásáról”.*

8. 2010. január 1-jétől a kamat-, díj- vagy költségelem változásáról szóló hirdetményből egyértelműen ki kell tűnnie, hogy (1) mely kamat-, díj- vagy költségelem, (2) milyen mértékben és (3) milyen ok(ok)ból nő.
9. A rHpt. a kifejezetten tartalmazta, hogy a bank (a jogalkotó szándéka szerint vélhetőleg előzetes értesítés kötelezettsége nélkül) az ügyfél számára nem kedvezőtlenül egyoldalúan módosíthatja a szerződést. Ez a rendelkezés a hatálybalépést megelőzően kötött szerződésekre is alkalmazandó volt.

## 4. Banki adósvédelmi programok

A bankrendszer üzemszerű működéséből következően a bank elemi érdeke, hogy elősegítsék a hitelek maradéktalan visszafizetését, akár kedvezményeket is nyújtva adósaiknak. A bank szándéka arra irányul, hogy minél kevesebb hitel esetében kerüljön sor a követelés jogi úton történő érvényesítésére, az ingatlan fedezet elárverezésére. A bank pénzügyi közvetítő, a fedezeti vagyontárgyak pénzzé tétele pedig időigényes és költséges folyamat. A bank ezért igyekszik segítséget nyújtani adósainak a normális törlesztési rend helyreállításában.

A világgazdasági válság hatására kialakult törlesztési problémák hatékony megoldására a bankok jelentős törlesztési kedvezményeket nyújtottak adósaiknak, a rendelkezésükre álló keretek között. A bankok általában rugalmas, az egyéni élethelyzetnek leginkább megfelelő megoldásokat igyekeztek biztosítani. Azokon az ügyfeleken kívántak segíteni, akik a korábbiakban rendben törlesztették deviza és/vagy forint alapú hitelüket, azonban munkahelyük elvesztése, a család összjövedelmének csökkenése, vagy a devizaárfolyamok jelentős növekedése miatt hitelük további törlesztése problémát okozott.

Az állami intézkedések előtt kidolgozott és a gyakorlatban érvényesített banki adósvédelmi programok keretében az alábbi intézkedések történtek:

- a) A bankok 2008. novemberében megállapodásokat kötöttek a Pénzügyminisztériummal, miszerint a devizában nyilvántartott hitelekkel rendelkező ügyfelek esetében a törlesztési összegek emelkedéséből adódó terhek mérséklésére intézkedéseket vezet be. Az intézkedések keretében a bankok vállalták, hogy az adós kérésére díjtalanul lehetőséget nyújtanak a prolongációra, devizahitelek forint hitellé történő alakítása esetén 2008. december 31-ig nem számítják fel az átváltásnál felmerült banki díjakat, a 2008. december 31-ig történő előtörlesztéseket pedig rugalmasan kezelik.

Ennek keretében átmeneti időre a bankok jellemzően számos díj fizetésétől eltekintettek, illetve azokat a bankok viselték ügyfelek helyett. A bankok általában jóval szélesebb engedményeket tettek az ügyfelek felé, mint amit a Pénzügyminisztériummal kötött megállapodásban vállaltak. A megállapodásban foglalt eredeti, 2008. december 31-i határidőt meghosszabbították, és számos, egyéb területeken is tettek engedményeket az adósok iránt (elő- végtörlesztés ingyenessé tétele, és kiterjesztése a forint lakáshitelekre is).

- b) A Pénzügyminisztériummal kötött megállapodásban foglaltakon túl a bankok – sok esetben még a lakáscélú kölcsönökre vonatkozó állami készfizető kezességéről szóló 2009.

évi IV. törvény hatálybalépését megelőzően - saját adósvédelmi programokat is kidolgoztak. Sok esetben lehetőséget biztosítottak arra, hogy az adósok az általuk fizetett törlesztőrészlet átmeneti csökkentését igényeljék és/vagy prolongációt kérjenek.

A bankok tehát általában már a Kormány intézkedését megelőzően gondoskodtak arról, hogy a törlesztési nehézségekkel küszködő ügyfelek részére megfelelő eszközök álljanak rendelkezésre a törlesztési problémák áthidalására. A banki intézkedések jóval szélesebb réteget érintettek, mint a Kormány által tervezett hitelvédelmi program, amely kizárólag a válság időszaka alatt munkanélkülivé vált devizahiteles ügyfeleket, valamint azon ügyfeleket célozta, akik valószínűsítették, hogy a devizahitel törlesztése jelentős nehézséget okoz a számukra, ugyanakkor még nem estek késedelembe.

A közvetlen kedvezmények mellett nem hagyható figyelmen kívül, hogy az ingatlanhitelezésben a válság jeleként mutatkozó ellentétes folyamatok miatt (az árfolyamváltozás miatt robbanásszerűen megnőtt hiteltartozással szemben a töredékére esett értékű ingatlanfedezet állt szemben) kinyílt fedezeti olló prudenciális kockázatát a bankok viselték, nem kérve az ilyenkor indokolt és szokásos fedezet kiegészítését.

## 5. Adósmentő jogszabályalkotás

### 5. 1. Áthidaló kölcsön (a lakáscélú kölcsönökre vonatkozó állami készfizető kezességről szóló 2009. évi IV. törvény)

A törvény célja volt a rászorult adósok megsegítése volt azáltal, hogy az állam átmeneti segítséget nyújtott készfizető kezesség formájában azoknak a természetes személyeknek, akik megfeleltek a törvény előírásainak. A természetes személy adós a munkaviszonyának megszűnése esetén kezdeményezhette a lakáscélú kölcsönt nyújtó pénzügyi intézménynél az áthidaló kölcsön folyósítására vonatkozó hitelszerződés megkötését.

A pénzügyi intézmény a hitelszerződés aláírását követő huszonnegyedik hónap utolsó napjáig a lakáscélú kölcsön esedékes törlesztőrészleteinek és az adós által vállalt törlesztés különbözetének összegével megegyező, továbbá a korábban esedékes, de még ki nem fizetett törlesztéssel megegyező összegű áthidaló kölcsönt folyósított. Az áthidaló kölcsönt a lakáscélú kölcsön törlesztésére lehetett kizárólag felhasználni. Az adós által befizetett összegből és az áthidaló kölcsönből kerül törlesztésre a lakáscélú kölcsön. A hitelszerződés aláírását követő huszonnegyedik hónap utolsó napjáig az adós fizetési kötelezettség nem terhelte és ezt követően is csak kamatfizetési kötelezettsége állt fenn a tőketartozás mellett. Az áthidaló kölcsönt legfeljebb 10 év alatt kellett visszafizetni azzal, hogy a lejáratát nem haladhatta meg a lakáscélú kölcsön lejáratát.

Ha az adós megszegte a hitelszerződést, akkor a készfizető kezesség a szerződésszegés időpontjáig folyósított összegre állt fenn. Ha a pénzügyi intézmény felmondta a lakáscélú kölcsönt, akkor az áthidaló kölcsönt is fel kellett mondania. A pénzügyi intézmény a kezesség beváltását a hitelszerződés lejáratának időpontját, vagy felmondás esetén a felmondás időpontját követő harmincadik napig kezdeményezhette. Ha a kezesség beváltása vagy a tartozás behajtása során az adóhatóság megállapítja, hogy az adós vagy a háztartás más tagja

megtévesztette a pénzügyi intézményt, akkor a természetes személynek a kezesség beváltásakor kifizetett összeg 150%-át kell megfizetnie.

A természetes személynek, mint adósnak vagy adóstársnak a munkaviszonya megszűnésekor 90 napot meghaladóan nem lehetett olyan tartozása, amely meghaladta a legkisebb összegű havi minimálbért vagy a havi törlesztő részlet összegét.

A törvényi feltételek módosítására utóbb azért volt szükség, hogy bővüljön azon jogosultak köre, akik állami segítséggel túljuthattak anyagi nehézségeiken.

A kölcsönszerződések száma a törvény hatályba lépésétől 2009. október közepéig nem érte el a 300-at, amely jelentős mértékben alatta maradt a valós igényeknek. A jogosultak alacsony száma a szigorú feltételek eredménye, amelyek az érdeklődő adósok egy részét kizárta az áthidaló kölcsön igényléséből. A konstrukció a szigor enyhítése ellenére sem volt népszerű, pár százas nagyságrendben vették csak igénybe.

## **5. 2. Jogszabály a körültekintő lakossági hitelezés feltételeiről és a hitelképesség vizsgálatáról**

2010. március 1-jén lépett hatályba a körültekintő lakossági hitelezés feltételeiről és a hitelképesség vizsgálatáról szóló 361/2009. (XII. 30.) Korm. rendelet. A rendelet egy új – hitelezéssel kapcsolatos – fogalmat vezetett be: a hitelezhetőségi limitet. Ez a hitelnyújtó belső szabályzata alapján, forintban meghatározott, maximális havi hiteltörlesztési képességet kifejező összeg.

Az új rendelkezések szerint a hitelnyújtó nem nyújthat hitelt kizárólag az ingatlanfedezet figyelembevételével, hanem minden hitelbírálatkor meg kell vizsgálnia a természetes személy hitelképességét, illetve hitelezhetőségét. Ezen vizsgálatnak a hitelnyújtó belső szabályzata szerint a természetes személy és háztartása jövedelmi helyzetén és az ez alapján megállapított hitelezhetőségi limiten kell alapulnia. A rendelet részletes követelményeket állapít meg a belső szabályzat tartalmára vonatkozóan.

A rendelet alapján euróhiteleknél és euró alapú hiteleknél a havi törlesztőrészlet folyósításkor nem lehet magasabb a hitelezhetőségi limit 80%-ánál. Más devizahiteleknél az induló törlesztőrészlet a hitelezhetőségi limit 60%-át nem haladta meg.

A rendelet előírja, hogy a hitelezhetőségi limit megállapításakor a hitelnyújtónak figyelembe kell venni az ügyfél összes ismert hiteltartozását, amely a hitelnyújtóval vagy más hitelnyújtóval szemben áll fenn. A hitelnyújtó köteles a hitelezés körében elvárható körültekintéssel eljárni annak érdekében, hogy az ügyfél pénzügyi helyzetét feltárja, ideértve minden olyan hitelinformációs rendszer lekérdezést, melyhez csatlakozott, vagy amelynek tagja.

A rendelet a 152/2010. (IV. 30.) Korm. rendelettel módosult. A módosítás az alkalmazhatóságot könnyítő technikai pontosításokat tartalmaz, nem oldotta meg azonban a rendelet alapvető problémáját: a rendelet elkésett és a teljes adóslistás hitelnyilvántartó rendszer hiányában a hitelképesség vizsgálata nem ellenőrizhető információkra épül. A hitelezhetőségi limit beépítése a meglévő hitelállomány kiváltását is gátolja, mert az új hitel bírálatánál már figyelembe kell venni a belső szabályzati korlátokat és devizahitelnél a hitelezhetőségi limitet. Az ingatlanfedezetű hitelek esetében a fedezettségi korlát beépítése (LTV - loan to value) az ingatlanvásárlás, illetve ingatlanépítés esetében az önrészt növelte meg igen jelen-

tősen, amelyhez az ügyfelek az akkori jövedelmi- és vagyoni viszonyok mellett nem tudtak alkalmazkodni.<sup>17</sup> Az elkésett szigorító rendelkezések visszafogták a hitelkeresletet és közvetve az építőiparra is keresletszűkítő hatást fejtettek ki, felerősítve a gazdasági válság negatív folyamatait.

A válság hatására a bankok többsége már a rendelet hatályba lépése előtt, önként szigorításokat vezetett be a hitelbírálathoz, mind a hitelképesség, mind az ingatlanfedezettség terén.

A pozitív listás adónyilvántartás hiánya kapcsán már idéztük a Bankszövetség által az állampolgári jogok országgyűlési biztosának 2010. májusában írt levelet.<sup>18</sup> Ebben a Bankszövetség már utalt arra, hogy – minden jószándék ellenére – a megkésett szabályozás nem a probléma gyökerét kezeli, csupán annak a tüneteit:

*„Ha a hitel nyújtása és felvétele a szerződő felek részéről felelősen történt, gondos hitelbírálathoz mellett akkor sincs menedék arra az esetre, ha az ügyfél elveszíti a munkahelyét, vagy házaspár esetén mindkét fél munkanélkülivé válik. Megítélésünk szerint nem a devizahitelek törlesztő részleteinek emelkedése a döntő tényező a magánszemélyek hitelcsődje szempontjából, hanem a munkaerő-piaci helyzet. Önmagában a végrehajtással kapcsolatos szabályok módosítása/szigorítása nem nyújt megfelelő garanciát a magánszemélyek hitelcsődjének megelőzésére. Végrehajtási szakaszba került ügyeknél az adós és hitelező pozíciója már adott, a kintlévőség mértéke ugyancsak, és a biztosítékok értékén változtatni már nem lehet. A felmondott kölcsönszerződések kapcsán alkalmazott újraszerveződés elsősorban a válság hatására csökkenő biztosítéki értékek miatt a tisztességes piaci magatartást követő bankok számára üzleti érdek is. Sajnos a külső tényezők (pl. munkanélküliség mértéke) alakulása nem az említett szabályozás kérdése, ha adós minimális összeget sem tud fizetni, ez az eszköz nem alkalmazható.”*

### 5. 3. A bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény módosítása (a kilakoltatási moratórium meghosszabbítása)

A bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény (a továbbiakban: Vht.) 2003 óta tiltotta a téli időszakban a lakóingatlanokra vezetett végrehajtást. A törvényi tilalom szerint a végrehajtó a lakóingatlan kiürítésének foganatosítását a december 1-jétől március 1-jéig terjedő időszakot követő időszakra halasztja el, ha a kötelezett magánszemély.

A Vht. 2010. júliusában elfogadott módosítása szerint a tilalom időtartamát 2010-ben meghosszabbították olyan módon, hogy a lakáskiürítést ne csak december 1-jétől, hanem már a kilakoltatást elrendelő bírósági végzés vagy az árverési vevő kérelme kézhezvételét követő naptól - legkorábban így a törvény hatálybalépését követő naptól - el kelljen halasztani a következő év április 15-éig (a 2011. márciusában elfogadott újabb módosítás szerint a kilakoltatási moratórium 2011. július 1-ig tartott).

A törvény indoklása szerint a jogalkotó célja az volt, hogy „a ténylegesen kilakoltatással fenyegetett azon adósok, kötelezettek, akik lakhatásukról nem tudnak gondoskodni, ideigle-

<sup>17</sup> A válság során az ingatlanok (ezáltal a fedezetek) értéke csökkent, így jelentősen alacsonyabb hitelt lehetett felvenni azonos fedezet mellett, jelentősen magasabb önrésszel. Erre azonban a hazai jövedelmi viszonyok között nem mindig volt lehetőség.

<sup>18</sup> A Magyar Bankszövetség levele az állampolgári jogok országgyűlési biztosához, 2010. május 27.



*nes haladékat kapjanak a lakásuk kiürítésére. A lakosság jelentős adósságokat halmozott fel hitelek formájában, s a pénzügyi-gazdasági válság következtében egyéb tartozásaik is megnöttek. A tartozásokat az adósok jelentős része nem tudja megfizetni, mely miatt ingatlanait értékesíteni kell.... A Javaslat átmeneti jellegű szabályozás: a kilakoltatási moratórium meghosszabbításának célja egy ideiglenes beavatkozás a követelések érvényesítésének rendjébe, melyet a pénzügyi-gazdasági válság – mint rendkívüli körülmény – tett szükségessé. A moratórium időszaka alatt ezért meg kell teremteni azokat az adósságkezelési intézményeket, melyek új életkezdésükhöz segítséget adnak az adósoknak, s hosszabb távon egyaránt szolgálják a követelések érvényesítését, de egyben a hajléktalanná válás megelőzését is.”*

A Bankszövetség már a jogszabály elfogadását követően kifejtette a szabályozással kapcsolatos alkotmányossági és a más jogszabályokkal való kollíziós aggályait. A törvény indokolásából következtethetően a jogszabály alkotói arra gondoltak, hogy kizárólag a felmondott hitelszerződések miatt kerülhet sor kényszerkiköltöztetésre, de a kilakoltatási moratóriumot teljes körűen állapították meg (így pl. a magánszemélyek jogerős ítéleten alapuló igényei is a módosítás hatálya alá kerültek). Az indokolás szerint a moratóriummal azokon kívántak segíteni, akik nem tudnak lakhatásukról gondoskodni, azonban a generális szabályozás folytán a törvény azokra is kiterjesztette a moratóriumot, akiknek másik beköltözhető lakásuk, vagy más lakhatási lehetőségük is volt. Mivel bírósági végrehajtás elrendelésére csak jogerősen lezárt hatósági vagy bírósági eljárást követően kerülhet sor, a végrehajtási eljárásnak a közel egy évre történő kényszerű felfüggesztése súlyosan sértette az eljárásban érdekelt ellenérdekű felek jogos érdekeit, továbbá a jogbiztonság és így közvetve a jogállamiság alkotmányossági követelményét is. Jogbizonytalansághoz vezethet ugyanis, ha a jogosult a jogerős bírói döntés ellenére sem jut hozzá követeléséhez, s az is, hogy a szerződéses biztosítéki rendszer megbízhatósága megrendül.

Hitelkockázati fedezet tárgya a Hpt. szerint likvid és értékálló vagyontárgy lehet. Az ún. elismerhető hitelkockázati fedezet olyan vagyontárgy lehet, amely esetében a hitelnyújtó hitelintézet a fedezetül szolgáló vagyontárgy ésszerű időn belül – bírósági végrehajtás keretében vagy azon kívül - jogosult értékesíteni. A hitelezési kockázat kezeléséről és tőkekövetelményéről szóló 196/2007. (VII. 30.) Korm. rendelet további feltételeket ír elő az ingatlant terhelő dologi biztosíték hitelkockázati fedezetként történő elismeréséhez. Ezen szabályok az Európai Unió rendelkezésein alapulnak: erről a hitelintézetek tevékenységének megkezdéséről és folytatásáról szóló 2006/48/EK irányelve (Basel II.)<sup>19</sup> rendelkezik.

A Bankszövetség véleménye szerint a törvény rendelkezései kapcsán felmerült a jogbiztonság és a jogállamiság alkotmányossági követelményébe való ütközés, különösen a kihirdetési idő azonnali hatályba lépés és a folyamatban levő ügyekben történő azonnali alkalmazás elrendelése. Emellett a szervezet álláspontja szerint a tulajdonjog védelmének alkotmá-

<sup>19</sup> A Basel II. szabályai szigorúan meghatározzák a hitelintézetek prudenciális működésének szabályait, így az ingatlant terhelő dologi biztosíték elismerhető hitelkockázati fedezetként történő figyelembevételét. Ha az ingatlanfedezet nem érvényesíthető a Vht.-ban a fedezet befogadásakor hatályos szabályok szerint, úgy az prudenciális problémát okoz (lásd a Korm. rendelet 12. §-át). A témáról lásd bővebben: [https://www.mnb.hu/archivum/Felugyelet/root/fooldal/bal\\_menu/eu/eu\\_felugyeletek/cebs/bazeliI\\_modszertan/crd\\_jogs](https://www.mnb.hu/archivum/Felugyelet/root/fooldal/bal_menu/eu/eu_felugyeletek/cebs/bazeliI_modszertan/crd_jogs)

nyos elvét is sértette a törvény. Hivatkoztak emellett arra is, hogy a törvényjavaslat betערjesztését és elfogadását nem előzte meg szakmai egyeztetés.

A kilakoltatási moratórium egy rendkívül érzékeny pontja az ingatlanhitelezésnek. Egyik oldalról a jogszabályi előírások és banküzemi megfontolások alapján a betétesek hitelként kihelyezett pénze érdekében szükséges lehet a fedezet értékesítése. Másik oldalról viszont méltánylást érdemlő körülmény – különösen a kialakult szükséghelyzetben –, hogy télvíz idején családok ne kerülhessenek utcára. Ezt a kényes egyensúlyi helyzetet bilentette fel a kilakoltatási moratórium meghosszabbításával a jogalkotó.

Megfontolandó lehetőség lett volna – más országok gyakorlata alapján – a kilakoltatottak elhelyezése szociális bérlakásokban. Magyarországon azonban az 1990-es években ez a típusú lakásállomány gyakorlatilag megszűnt. Egy másik lehetőségként merült fel a Nemzeti Eszközkezelő létrehozásának a gondolata. Ennek koncepcióját a Magyar Bankszövetség már egy évvel korábban letette a Kormány asztalára, azzal azonban sokáig nem foglalkozott a kormányzat. Az ehelyett bevezetett kilakoltatási moratórium nagyban erősítette a devizahitelezés erkölcsi kockázatát, azt a várakozást keltve az adósokban, hogy „a gondos állam úgysis megment”.

#### **5. 4. Egyes jogszabályoknak a devizakölcsön szerződéseket biztosító jelzálogjog korlátozása érdekében szükséges módosítása – 2010. évi XC. törvény**

A törvénymódosítás indokolása szerint: *„A módosítás célja a devizakölcsönök terjedésének megállítása, az ügyfelek túlzott eladósodásának megelőzése, hogy a bajbajutottak száma ne gyarapodjon.”* A pénzügyi válság hatására ekkor már elenyésző mértékűre csökkent az új devizahitelek nyújtása, így a látványos intézkedés tulajdonképpen nyitott kapukat döngetett. Az elfogadott szöveg emellett néhány pontatlan megfogalmazása miatt azt eredményezhette volna, hogy a hitelkiváltás keretében megkötött új zálogszerződéseket a földhivatalok nem jegyzik be. A törvénytöveg ugyanis tévesen „változásbejegyzés”-nek nevezte ezt az eljárást. Az Inyvtv. ezzel szemben kizárólag az ingatlan adataiban történő változást, vagy a jogosult nevének, székhelyének, címének adatváltozását tekinti változásbejegyzésnek. Ha nem került volna a jogszabály módosításra, fennállt volna veszélye annak, hogy leáll a banki hitelkiváltás, s ezzel újabb nem fizető adósokat érintett volna a felmondás.

A módosítás tehát ebben a formájában nem volt alkalmas a jogalkotói cél elérésére, hiszen túlzott eladósodást nemcsak a devizában, hanem forintban nyújtott hitelek is okozhatták. A problémát egyébként sem a hitelbiztosíték léte okozta, hanem a devizahitelek törlesztőrészeleteit befolyásoló árfolyamváltozás.

A szabályozással kapcsolatban emellett az uniós jog sérelme is felmerült. Az Európai Bíróság (a továbbiakban: EUB) évvel korábban egy, a magyar szabályozáshoz kísértetiesen hasonló ügyben<sup>20</sup> kimondta, hogy a jelzálogbejegyzések nemzeti valutához kötése sérti a tőke szabad áramlásának elvét, az ilyen korlátozás áttételesen akadályozhatja a tőke sza-

<sup>20</sup> Case C-222/97 (Prohibition by a Member State of registration of a mortgage in the currency of another Member State - Not permissible)



bad áramlását. Az EUB szerint a hitelezés a tőkeáramlás egyik fontos csatornája, a hitelezés egyik alapvető, elválaszthatatlan biztosítéka – különösen ingatlanok esetében – a jelzálogjog. A döntés egyfelől leszögezte, hogy a más tagállam valutájában meghatározható jelzálog biztosíték kizárása sérti a tőke szabad áramlását. Másfelől azt is kimondta a bíróság, hogy nem ismer el kivételesnek tekinthető helyzeteket, melyek indokolnák a korlátozást.<sup>21</sup>

### **5. 2010. évi XCVI. törvény az egyes pénzügyi tárgyú törvényeknek a nehéz helyzetbe került lakáscélú hitelt felvevő fogyasztók megsegítése érdekében szükséges módosításáról**

A rHpt.-t módosító törvény a lakáscélú hitelszerződések esetén korlátozta az egyoldalú kamatemelést és megtiltotta a költségek és egyéb díjak növelését. A törvény rendelkezése szerint a pénzügyi intézmény a lakáscélú hitel- vagy pénzügyi lízingszerződést kizárólag a kamat tekintetében módosíthatja az ügyfél számára kedvezőtlenül, amennyiben azt a jegybanki alapkamat, a refinanszírozási kamatlábak, a pénzpiaci indexek, a hitelező lekötött ügyfélbetétei kamatának változása, a szabályozói környezet, illetve a hitelkockázat kormányrendeletben meghatározott változása indokolja. A törvény felhatalmazást adott a Kormánynak arra, hogy rendeletben állapítsa meg a kamat egyoldalú módosításának eseteit, feltételeit és módját.

A PSZÁF nem értett egyet az önálló képviselői indítványként beterjesztett javaslat alapján elfogadott törvény direkt szabályozásával. A Felügyelet véleménye szerint a szerződésmódosítás tilalmából kellett volna kiindulni a hitelek kamatának referenciakamathoz kötésével.<sup>22</sup> A törvény azonban más szabályozási irányt követett, amely alapján a kormányrendeletben a kamatemelés feltételeit és módját lehetett meghatározni. Az MNB a törvenymódosítási javaslatra tett véleményében a javaslatban foglaltaktól eltérően szintén a referencia-alapú kamatozást és fix felárat tartott volna elfogadhatónak minden hitel esetén.

A Bankszövetség – alkotmányossági aggályai mellett – rámutatott, hogy sok banknál a devizaalapú kölcsönöket az ügyfél devizában is törleszthette, ilyen esetben pedig nem merült fel közvetlenül az árfolyamvesztesség kérdése. Más bankok törlesztéskor is a saját devizavételi árfolyamukat alkalmazták, ami mindenféleképp alacsonyabb volt a saját középárfolyamuknál, és adott esetben az MNB középárfolyamánál is. Megint más bankok saját elhatározásból egyoldalú könnyítéseket vezettek be: például saját devizavételi árfolyam helyett saját vagy MNB devizaközép-árfolyamot alkalmaztak mindaddig, amíg a forint egy bizonyos szint fölé nem erősödött a CHF-fel szemben. Volt olyan bank is, amelyik az adósát ért árfolyamvesztésért kamatcsökkentéssel ellensúlyozta. Végül olyan bank is akadt, amelynél az ügyfél eleve választhatott, hogy forintban vagy devizában kíván-e törleszteni. Általánosan jellemző volt, hogy a devizanem-cserére irányuló hitelkiváltásnál a bankok nem számítottak fel külön díjat.

<sup>21</sup> <http://curia.europa.eu/juris/showPdf.jsf?jsessionid=9ea7d2dc30db5ffad902f1d146768c06a87e75a1e7bf.e34KaxiLc3qMb40Rch0SaxuLa3b0?text=&docid=101448&pageIndex=0&doclang=en&mode=req&dir=&occ=first&part=1&cid=1103421>

<sup>22</sup> Ld. erről: Észak Magyarország, Kelet Magyarország, Hajdú-Bihari Napló – 2010. július 1., 2. oldal, Észak Magyarország, Kelet Magyarország, Hajdú-Bihari Napló – 2010. július 2., 3. oldal., 2010. július 6. m1: Híradó délbén, Magyar Nemzet – 2010. július 7., 1. és 5. oldal, Népszabadság – 2010. július 7., 1. és 9. oldal

Ami célravezető volt, azt a bankok jó része már megtette, ezért álláspontom szerint a jogi szabályozás helyett célszerűbb lett volna ezeket az eljárásokat összegezve, mintegy best practice-ként – akár egy bankszövetségi dokumentumban, akár a PSZÁF módszertani útmutatójaként - közzétenni.

## 5. 6. Nyolcpontos, a lakáshiteles adósok megsegítését célzó javaslat

2010. szeptember 10-én a nagyobb kormánypárti frakció a sajtó előtt bejelentette: nyolcpontos javaslatcsomagot dolgoztak ki a devizában eladósodott lakáshitelesek megsegítésére. A csomag elemei az alábbiak voltak:

1. Tilos az az ügyfélnek hátrányos egyoldalú szerződésmódosítás
2. Tilos az „önkényes” kamatemelés
3. Kötelező a középárfolyam alkalmazása (az még egyeztetés kérdése, hogy ez banki vagy jegybanki legyen-e)
4. Ingyenes előtörlesztés
5. Öt évvel automatikusan hosszabbítható legyen a futamidő
6. Az aktuális piaci értéknél több nem követelhető az adóstól („tisztá lappal indulás joga”)
7. Fizetéseképtelenség esetén nem számítható fel büntetőkamat, vagy más extra díj
8. Az intézkedések nem terjedhetnek ki sem az üzleti célú befektetésekre, sem a második vagy harmadik ingatlanhitelezésére

A javaslattal a Bankszövetség nem értett egyet. Alkotmányos aggályok megfogalmazása mellett azt is kifogásolták, hogy előzetes szakmai egyeztetés nélkül jelentek meg a program-pontok. Ismételten jelezték, hogy

- szerződésmódosításra csak az árfolyamváltozás okozta értékegyensúly helyreállítása érdekében kerülhet sor,
- a kötelező középárfolyam alkalmazása számos esetben hátrányos lehet az adósnak,
- a futamidő egyoldalú módosítása nem oldja meg, csak elodázza a fizetési nehézségeket,
- a „tisztá lappal indulás joga” súlyosan sérti a kockázatkezelési szabályokat.

A Bankszövetségnek a probléma megoldására kínált javaslata már a kabinet előtt volt és azzal kapcsolatban várták a visszajelzést. A szervezet javaslatát valójában már több mint egy évvel korábban eljuttatta a Kormánynak, igaz, az még az előző kabinet volt. Választ azonban egyik kormánytól sem kapott a szövetség. A bankok javaslata lényegében megegyezett a Nemzeti Eszközkezelő koncepciójával. A pénzügyi intézetek elképzelése az volt, hogy azokat a hiteleket, amelyek bankeszközökkel menthetetlenek (például azért, mert az adós elvesztette a munkahelyét, így egy csökkentett törlesztőrészletet sem tud fizetni), egy állami szervezet vegye át, az érintett lakással együtt. Az ingatlant a szervezet szociális bérlakásként adja ki az egykori tulajdonosnak, így annak nem kellene elhagynia otthonát.

A kormánypárti képviselőcsoport javaslatainak jogszabályba történő átültetésére két törvény módosításával került sor: a rHpt., valamint a fogyasztónak nyújtott hitelről szóló 2009. évi CLXII. törvény (a továbbiakban: Fhvt.). A módosítások – a „tisztá lappal indulás jogán” kívül - a programcsomag valamennyi elemét tartalmazták.

### **5. 7. A körütekintő lakossági hitelezés feltételeiről és a hitelképesség vizsgálatáról szóló 361/2009. (XII. 30.) Korm. rendelet módosításáról**

Az MNB kezdeményezésére került sor a körütekintő lakossági hitelezés feltételeiről és a hitelképesség vizsgálatáról szóló 361/2009. (XII. 30.) Korm. rendelet módosítására. A módosítás célja a hitelek kiváltásának elősegítése, a verseny élénkítése volt.

A kormányrendelet módosítása szerint nem kell alkalmazni a rendeletben szabályozott LTV korlátokat a korábban megkötött hitelek kiváltásakor. Eerre akkor van lehetőség, ha az ügyfél devizahitelét euró- vagy forinthaltra, illetve forinthalét forinthaltra váltja és közben a hiteltartozás nem növekszik, leszámítva a hitelezők közötti árfolyamkülönbséget.

A módosítás lehetőséget biztosított arra, hogy svájci frank alapú devizahitelt svájci frank alapú hitellel is ki lehessen váltani. A módosítás emellett rögzítette, hogy a hitelkiváltásnál nem számít tartozásnövekedésnek, ha az új hitel összege a hitel lezárásához és az új hitel felvételéhez kapcsolódó, igazolt költségekkel haladja meg a tartozást.

A módosítás kiegészítette az átutameztést és módosítást szabályozó rendelkezést is. Eszerint nem kell alkalmazni a rendelet előírásait a meglévő hitelek módosítására és átutameztésére akkor sem, ha az eredeti és az új hitel is svájci frank hitel vagy svájci frank alapú hitel.

### **5. 8. Gyűjtőszámlahitel, árfolyamgát – 2011. évi LXXV. törvény**

A konstrukció lényege az volt, a rögzített árfolyamon felüli árfolyamsávban keletkező tartozást a hitelező egy külön nyújtott gyűjtőszámlahitel terhére tartotta nyilván. A pénzügyi intézmény az általa alkalmazott törlesztési árfolyam és a rögzített árfolyam közötti különbség forint összegét, a teljesítés elszámolásával egyidejűleg a gyűjtőszámlahitelből történő folyósítással biztosította. A pénzügyi intézmény a gyűjtőszámlahitelre vonatkozó hitelkeret-szerződésből eredő fizetési kötelezettséget a hiteladóssal szemben a rögzített árfolyam alkalmazási időszakának záró időpontjáig nem állapított meg. Ezt követően – a záró időpontban fennálló gyűjtőszámlahitel-tartozás alapulvételével – az annuitás szabályai szerint állapította meg az adós havi törlesztési kötelezettségét.

Az állam készfizető kezességet vállalt a tartozás 100%-ára. Ennek azonban az volt a feltétele, hogy a rögzített árfolyam alkalmazási ideje alatt 180 napot meghaladó adósi késedelem, vagy a fedezeti ingatlanra vezetett végrehajtás miatt a hitelező a kölcsönszerződést és a gyűjtőszámlahitel szerződést felmondta. Az állam egyszerű kezesség állt helyt, ha a rögzített árfolyam alkalmazását követő 180 napot meghaladó adósi késedelem, vagy a fedezeti ingatlanra vezetett végrehajtás miatt a hitelező a kölcsönszerződést és a gyűjtőszámlahitel szerződést felmondta, és rendes végrehajtás során a kölcsön vagy egy része behajthatatlanná vált.<sup>23</sup>

A kormányzat és a Bankszövetség 2011. december 15-én megállapodást kötött, amely alapján 2012. márciusában módosították a törvényt. Kiterjesztették az árfolyamgátat, mégpedig oly módon, hogy a meghatározott árfolyam felett a bank és az állam átvállalta a kamattörlesztést az adóstól. Az adott árfolyam feletti tőketörlesztés forintra váltva külön gyűjtőszámlán kamatozott az árfolyamrögzítés végéig, majd utána azt az adósnak kellett törlesz-

<sup>23</sup> Ez a gyakorlatban problémát okozott, mivel nem volt olyan eset, amikor az állam készfizető kezesként állt volna helyt.

tenie. Svájci frank hitelek esetében 180 és 270 HUF/CHF árfolyamsávban a bankok és az állam fele-fele arányban vállalták át a kamattörlesztést, 270 HUF/CHF felett pedig a teljes törlesztést (tehát a tőketörlesztést is) az állam vállalta át.

Utólag kijelenthetjük, hogy ez volt az egyetlen olyan adósmentő konstrukció, amely a hitelnyújtó bankok közreműködésével került kialakításra, jelentősebb állami kötelezettségvállalás mellett.

### **5. 9. Végtörlesztés rögzített árfolyamon – 2011. évi CXXI. törvény az otthonvédelemmel összefüggő egyes törvények módosításáról**

A törvény alapján egyösszegű végtörlesztés esetén a devizahitelek mentésére szolgáló korábbi csomagban rögzített 180 HUF/CHF, valamint 250 HUF/EUR árfolyamon kellett biztosítaniuk a bankoknak a hitelből való kiszállást. Végtörlesztésre jogosult volt:

- akinél a folyósításnál alkalmazott árfolyam a rögzített árfolyamnál nem volt magasabb,
- kölcsönét nem mondta fel a bank,
- végtörlesztési igényét 2011. december 30. napjáig benyújtotta,
- áthidaló vagy gyűjtőszámlahitel végtörlesztését vállalta, és
- a végtörlesztés az igénybejelentés napját követő 60. napig megtörtént.

A törvénnyel szemben megfogalmazott szakmai kritikák legfőbb érve a magánjogi jogviszonyokba történő állami beavatkozás volt. Ezzel kapcsolatban azt érdemes kiemelni, hogy a Ptk. szerint jogszabály csak kivételesen írhat felül szerződéseket. A „kivételesen” kitétel pedig a bírósági gyakorlat alapján jól körvonalazható tartalommal bír. Eszerint egyebek között olyan változásnak kell beállnia a szerződéskötés után az objektív körülményekben, aminek köszönhetően a vállalt kötelezettség teljesítése valamelyik fél jogos érdekét sértené. A változásnak a társadalom széles rétegét kell érinteni és biztosítani kell azt is, hogy a beavatkozás a cél elérése érdekében szükséges, a megvalósításával korlátozott más alapjogok sérelme pedig arányos legyen. Bár az árfolyamváltozás a szakértők szerint megváltozott külső körülménynek tekinthető, magának az árfolyamváltozásnak a lehetőségével elvileg minden adósnak tisztában kellett lennie a hitelszerződés aláírásakor. Erre egyébként a banki szerződési feltételek külön ki is tértek, a bankok pedig külön kockázatvállalási nyilatkozatot is aláírtak az ügyfelekkel.

Osztjuk azt a szakmai álláspontot, amely szerint a kivételesség sem jelentheti azonban a tulajdonjog sérelmét. Márpedig a bankoknak a kölcsöntőkére vonatkozóan tulajdonjogi védelme van. Ez azt jelenti, hogy miközben a bank keres a hitelen, és a futamidő végén természetesen több pénzt szed be a kamatokkal együtt az adóstól, mint a felvett hitelösszeg, annak erejéig viszont védelmet élvez. Felmerült az is, hogy ennek alapján az államot esetlegesen kártérítés terhelheti a bankok javára abban az esetben, ha az adós által a kedvezményes árfolyamon visszafizetett végtörlesztés nem éri el a fennálló tőketartozást. Számítások szerint ugyanis, ha a még fennálló tőketartozást a rögzített árfolyamon fizethetik vissza az adósok, a bankoknak a tőkekövetelésén is 15–35 százalék közötti vesztesége keletkezik.

A törvény szövege emellett nem volt teljesen egyértelmű. Végrehajtása során a bankoknak szinte folyamatosan állásfoglalást, iránymutatást kellett kérniük. Ezzel együtt is számos utólagos jogvita kísért a konstrukció megvalósítását.

Álláspontom szerint a törvény hatásában egyrészt korlátozott volt (nem egészen 170 000 hitelt érintett), a még teljesíteni képes adósokat érintette (sok esetben végső tartalékaik felhasználásával és kiváltó hitel felvételével), a fizetéseképtelen adósokon azonban nem segített. Emellett rendkívüli anyagi és főleg adminisztratív terheket rótt a bankrendszerre.

Külön érdekesség, hogy bár a törvény hatálya „A Magyar Köztársaság területén lévő lakóingatlanon alapított zálogjog” alapján teljesíthető végtörlesztésekre vonatkozott, a PSZÁF 2011. december 15-i kelt vezetői levélében a következőkről tájékoztatta a bankokat: álláspontjuk szerint „a fogyasztókat a rögzített árfolyamon történő végtörlesztés lehetősége megilleti akkor is, ha az ingatlan-nyilvántartásban ugyan nem „társas üdülő”, „üdülő” megnevezés szerepel, azonban annak akár „üdülőépület, hétvégi ház, apartman, nyaraló, csónakház” megjelölése egyértelműen utal az ingatlan üdülési céljára.”<sup>24</sup> Fentiek alapján továbbiakban azon ügyfelek is jogosultak voltak a rögzített árfolyamon történő végtörlesztésre, akiknek a hitel fedezetét olyan ingatlan biztosította, amely a „társas üdülő”, „üdülő” megnevezés helyett „üdülőépület, hétvégi ház, apartman, nyaraló, csónakház” megjelölés szerepel az ingatlan-nyilvántartásban.

## **5. 10. A Nemzeti Eszközkezelő felállítása - a hitelszerződésből eredő kötelezettségeiknek eleget tenni nem tudó természetes személyek lakhatásának biztosításáról szóló 2011. évi CLXX. törvény**

A Nemzeti Eszközkezelő Társaság (NET) alapgondolata az, hogy az állam megvásárolja a bankoktól a fizetéseképtelen adósok ingatlanjait, akik azt visszabérlik az NET-től. A Bankszövetségnek a probléma megoldására kínált javaslata már 2009-ben a kabinet asztalán volt. A bankok javaslata lényegében megegyezett a Nemzeti Eszközkezelőről szóló törvényben végül elfogadott koncepcióval. A pénzintézetek elképzelése az volt, hogy azokat a hiteleket, amelyek bankeszközökkel menthetetlenek (például azért, mert az adós elvesztette a munkahelyét, így egy csökkentett törlesztőrészt sem tud fizetni), egy állami szervezet vegye át az érintett lakással együtt. Az ingatlant a szervezet szociális bérlakásként adja ki az egykori tulajdonosnak, így annak nem kellene elhagynia az otthonát.

A törvény alapján azonban a lakóingatlan megvásárlásának feltételei szigorúak voltak, szükséges volt a szociális rászorultság igazolása. A NET csak akkor vásárolhatta meg az ingatlant, ha a vételár (amely a forgalmi érték százalékában, település típusonként rögzített volt) a bank elfogadta. Ebben az esetben a bank lemondott a vételár fölötti követeléséről. Az ingatlanra a tulajdonos a NET-tel bérelti szerződést kötött és bérlőként lehetősége van arra, hogy a későbbiekben visszavásárolja az ingatlant.

A kezdeti 5000 ingatlant később a Bankszövetséggel kötött megállapodás alapján 25 000-re bővítették.

## **5. 11. 2014. évi XXXVIII. törvény a Kúriának a pénzügyi intézmények fogyasztói kölcsönszerződéseire vonatkozó jogegységi határozatával kapcsolatos egyes kérdések rendezéséről**

<sup>24</sup> PSZÁF Vezetői levél 2011. december 15.

### 5.11.1. Előzmények: az Európai Bíróság C-26/13. sz. ítélete

Az ügy előzményéhez tartozik, hogy egy konkrét fogyasztói jogvita esetén a Kúria előzetes döntéshozatali eljárást kezdeményezett az Európai Unió Bíróságánál (EUB). Az EUB 2014. április 30-án született C-26/13. sz. ítéletben kiemelt szerepet kapott az a kérdés, hogy „külföldi pénznemben meghatározott, de ténylegesen hazai pénznemben folyósított és a fogyasztó által kizárólag hazai pénznemben törlesztendő kölcsöntartozás esetén az átváltási árfolyamokat meghatározó, egyedileg meg nem tárgyalt szerződéses kikötések a »szerződés elsődleges tárgyának meghatározása« fogalma alá vonhatók-e?” Az EUB ítéletében elég általános választ adott a kérdésre, amikor kimondta: a „szerződés elsődleges tárgyának” fogalma csak akkor terjed ki az ilyen feltételre, „ha a kérdést előterjesztő bíróság a szerződés természetének, általános rendszerének és kikötéseinek, valamint jogi és ténybeli összefüggéseinek értékelése alapján azt állapítja meg, hogy az említett feltétel e szerződés alapvető, és mint ilyen, a szerződést jellemző szolgáltatását határozza meg”, vagyis visszaadta vizsgálatra a Kúriának. Azt azonban iránymutatásként kijelentette, hogy „az ilyen feltétel, mivel azon pénzbeli kötelezettséget rója a fogyasztóra, hogy a kölcsön törlesztése során fizesse meg a külföldi pénznem eladási árfolyama és vételi árfolyama közötti különbözetből eredő összegeket, nem tekinthető úgy, hogy olyan „díjazást” tartalmaz, amelynek a hitelező által nyújtott szolgáltatásnak ellenszolgáltatásként való megfelelése a tisztességtelen jelleg tekintetében nem értékelhető a 93/13 irányelv 4. cikkének (2) bekezdése értelmében.”

Az Európai Unió Bíróságának ítéletét azóta sokan, sok szempontból elemezték. Ezek közül elsőként Szalai Ákos közgazdász elemzését emelném ki. Kiindulópontja szerint „A Kúria első két kérdése arra vonatkozott, hogy miképpen értelmezendők ezek a korlátozások: mit is jelent az, hogy „ár”, az, hogy a szerződés „elsődleges tárgya”, illetve, hogy a megfogalmazás „világos és érthető”. Első ránézésre ugyanis, az, hogy a kölcsönt az adott valuta vételi árfolyama szerint kell visszafizetni tiszta, világos és a szerződésben a fogyasztó által felvállalt ellenszolgáltatást meghatározó passzus. Az első és a másodfok azonban – a bank erre vonatkozó hivatkozásaival szemben – mégis kimondta annak tisztességtelenségét. ... A döntés magán viseli a fogyasztóvédelmi szabályozást általában jellemző szakmai problémákat. Ennek megértéséhez tudni kell, hogy ez a szabályozás nem a szerződésekkel évezredek óta foglalkozó jogtudományból, hanem az adás-vétel meglehetősen egyszerű formáját modellező közgazdaságtudomány felől érkezett. ... A valóságban a szerződésekben szolgáltatás és ellenszolgáltatás áll egymással szemben – és nem egy exogén meghatározott termék áll szemben valamilyen (általában egytényezősnek modellezett) árral.”

„Éppen ezért, amikor a fogyasztóvédelem az árat, illetve a díjazást (54. pont) elkülöníti, akkor a jog szerződésfogalmától meglehetősen idegen modellt próbál érvényesíteni. Jól látszik ez az ítéletből is. A luxemburgi bíróság gyakorlatilag nem ajánl tesztet annak eldöntésére, hogy a szerződés mely pontjait kell a „szolgáltatások ár/minőség viszonyát meghatározónak” (52. pont) tekinteni. Egyszerűen kijelenti, hogy az árfolyam definiálása nem ilyen (lásd 52-58. pont). Kicsit erősebben fogalmazva: a kivétel, vagyis a szerződés ilyen irányú felbontásának értelmezhetőségét vonja kétségbe – és a szerződés egységességét hangsúlyozza. Kisebb gondot jelent az elsődleges szolgáltatás fogalma. Különösen, ha azt az ítéletben megjelenő módon azonosítjuk a „lényeggel” – szemben a „járulékos jellegű” elemekkel (50. pont). Ez a megkülön-



böztetés ugyan a polgári jog más területein is ismert, de talán nem véletlen, hogy a magyar jogban közel nem kap olyan jelentőséget, mint más országok szerződési jogában. Ennek oka az is, hogy ezt a két elemet szétválasztani sem mindig egyszerű. ... az ítélet ilyen vizsgálatot nem javasol (az átlagos fogyasztó tesztjét a szerződési passzusok szétválasztása kapcsán nem, csak a világosság kapcsán veti fel az ítélet a 74. pontban), nem a fogyasztók, hanem a szerződés „természetének, általános rendszerének és kikötéseinek, valamint jogi és ténybeli összefüggéseinek értékelése alapján” (az ítélet 1. pontja) kell szétválasztani az egyes passzusokat.<sup>25</sup>

Ehhez kapcsolódóan jogász szemmel vizsgálja az Európai Bíróság döntését Papp Mónika: „A luxembourgi testület nem sok konkrét támpontot nyújtott a tagállami bíróságok számára annak eldöntéséhez, hogy az árfolyamrészhez hasonló kikötés a szerződés elsődleges tárgyához tartozik-e vagy sem. Tette ezt annak ellenére, hogy az ítélet 37. pontjában megállapította, hogy a szerződés elsődleges tárgyát az egész Európai Unióban egységesen és önállóan kell értelmezni, figyelembe véve e rendelkezés összefüggéseit és a szabályozás célját, mivel a szövege a tagállami jogokra kifejezett utalást nem tartalmaz. Az ítélet 47. pontjában azonban az EuB kiemelte, hogy a szerződés elsődleges tárgyát megszorítóan kell értelmezni, mint a tisztességtelen feltételek tartalmi vizsgálatának rendszere alóli kivételt. A legfelsőbb uniós jogértelmező szerint ez a kivétel a szerződések alapvető szolgáltatásait fedi csak le, azokat, amelyek a szerződéses kapcsolat lényegét meghatározzák és nem járulékosak. Az alapvető és járulékos szolgáltatás elhatárolásánál pedig nem lehet figyelembe venni azon körülményt, hogy a felek megtárgyalták-e a feltételt vagy sem, mivel az irányelv kizárólag a meg nem tárgyalt szerződési feltételekre alkalmazandó.”

„A Főtanácsnok azt javasolta kiindulási pontnak, hogy a feltételnek valamilyen módon, jogi vagy kereskedelmi szempontból objektíve részt kell venni a szerződés lényeges jellemzőinek meghatározásában. Ebben az értelemben a bíróságnak kell tehát azt meghatároznia, hogy az említett feltétel önmagában részét képezi-e a szerződést meghatározó szolgáltatásoknak oly módon, hogy e feltétel hiányában a szerződés elveszíti valamely alapvető jellemzőjét, vagy akár a fennmaradó szerződéses kikötések alapján nem teljesíthető. A Főtanácsnok kérdése a következő volt: „Ha az ügyleti kamat mértékének meghatározása maga a kölcsönszerződés lényegét képezi, minek minősül az olyan mechanizmus, amely lehetővé teszi a hitelező számára a havi részletek valamely külföldi pénznem átváltásai árfolyama alapján történő kiszámítását?” (Az indítvány 58. pontja) Az ingatlan jelzálogjoggal biztosított, devizában nyilvántartott jelzálog-típusú kölcsönszerződése esetében a Főtanácsnok szerint minden valószínűség szerint a szerződés elsődleges tárgya alá tartozik az árfolyamokat meghatározó feltétel, mivel ezen feltétel hiányában veszélybe kerül a szerződés teljesítése. Egy már lezárt, hasonló brit jogvitában a különböző szintű bíróságok eltérő következtetésre jutottak a tekintetben, hogy a banki hitelkeret engedély nélküli túllépése esetén a bank által felszámított (túlzott összegű) díj a szerződés elsődleges tárgyához tartozik-e vagy sem. Az Office of Fair Trading felperesként mind a High Court, mind a Court of Appeal előtt pert nyert azt állítva, hogy a túlzott összegű banki díj tisztességtelen. A Supreme Court viszont előzetes döntéshozatali eljárás megindítása nél-

<sup>25</sup> SZALAI Ákos: Az Európai Bíróság Kásler ítélete-egy joggazdász szemével. MTA Társadalomtudományi Kutatóközpont Lendület-HPOPs Kutatócsoport. Interneten elérhető: <https://hpops.tk.mta.hu/blog/2014/05/az-europai-birosag-kasler-itelete-egy-joggazdasz-szemevel>

kül, önállóan határozott úgy, hogy mivel a banki díj a szerződés elsődleges tárgyához tartozó, ezért tisztességtelensége nem vizsgálható az irányelvet átültető angol szabályozás alapján. (*Office of Fair Trading v Abbey National plc and Others* [2009] UKSC 6, [2009] EWCA 116, [2008] EWHC 875 (Comm)).”<sup>26</sup>

A fenti vélemények óvatosan fogalmaznak, amikor azt állapítják meg, az EUB döntése meglehetősen ingatag alapokon nyugszik. Személyes álláspontom – maradéktalanul elfogadva az elemzésekben foglaltakat – azonban ennél szigorúbb.

Idézzük fel újra a devizakölcsön fogalmának a tanulmány elején adott meghatározását. A fogalom meghatározásából egyértelmű, hogy a hitelező szolgáltatásának része az idegen pénznemben meghatározott kölcsönösszegnek a kifizetés helye szerinti törvényes pénznemben történő folyósítás, míg az adós ellenszolgáltatása a kirovás pénznemében meghatározott kölcsönösszeg megfizetése, lerovása, függetlenül attól, hogy a lerovás milyen pénznemben történik. Konstruktív feltétel, a felek szolgáltatásának-ellenszolgáltatásának immanens része a különböző pénznemek közötti váltás, amelyhez szükségképpen kapcsolódik a váltás költsége. A költség így – a fogalommeghatározás szerint – szükségképpen a szerződés elsődleges tárgyát képezi, ezért tisztességtelensége az irányelv és az azt átültető hazai szabályozás alapján nem vizsgálható. A váltás költsége nem valamilyen, az EUB által külön szolgáltatás ellenértékéként felszámított „díj”, hanem a szerződés elsődleges tárgyát képezi.

Az EUB ítélete ugyanakkor azt is kimondta, hogy a „szerződés elsődleges tárgyának” fogalma csak akkor terjed ki az ilyen feltételre, „ha a kérdést előterjesztő bíróság a szerződés természetének, általános rendszerének és kikötéseinek, valamint jogi és ténybeli összefüggéseinek értékelése alapján azt állapítja meg, hogy az említett feltétel e szerződés alapvető, és mint ilyen, a szerződést jellemző szolgáltatását határozza meg”

### 5.11.2. A Kúria jogegységi határozatai

Az EUB ítéletének megfelelően a Kúriának vizsgálnia kellett [volna], a szerződés természetének, általános rendszerének és kikötéseinek, valamint jogi és ténybeli összefüggéseinek értékelése alapján, hogy az említett feltétel e szerződés alapvető, és mint ilyen, a szerződést jellemző szolgáltatását határozza-e meg. A Kúria azonban mellőzte ezen összefüggések részletesebb vizsgálatát.

A Kúria 6/2013. Polgári jogegységi határozatának 1. pontjában kifejtettek szerint a deviza alapú kölcsönszerződések esetén nem kerül sor átváltásra, csak átszámításra, amelyért a pénz átváltásakor szokásos díjazás nem jár. A különmemű árfolyam alkalmazásából a pénzügyi intézményeknek ellenszolgáltatással nem fedezett bevétele, a fogyasztóknak pedig költsége keletkezik, ami tisztességtelen.

Ezzel szemben, bár az 6/2013. polgári jogegységi határozatának 1. pontja szövegszerűen nem foglalkozik a tisztességtelenséggel, azonban általánosan utal arra, hogy a „felek a hitelezőnek és az adósna a kölcsönszerződésből fakadó pénztartozását egyaránt devizában határozták meg (kirovó pénznem), és azt mindkét fél forintban volt köteles teljesíteni (lerovó pénz-

<sup>26</sup> PAPP Mónika: *A Kúria Kásler-Ítélete – egy európai jogász szemével*. MTA Társadalomtudományi Kutatóközpont Lendület-HPOPs Kutatócsoport. Interneten elérhető: <https://hpop.s.tk.mta.hu/blog/2014/06/a-kuria-kasler-itelete-egy-europai-jogasz-szemevel>



*nem). E szerződéstípusnál az adós az adott időszakban irányadó forintkölcsönnél kedvezőbb kamatmérték mellett devizában adósodott el, amiből következően ő viseli az árfolyamváltás hatásait: a forint gyengülése az adós fizetési terhének növekedését, erősödése pedig a csökkenését eredményezi.”*

A Kúria az egyedi ügyben hozott döntése alapján jogegységi döntést hozott 2/2014. szám alatt, amelyben három megállapítást tett:

1. Az árfolyamkockázatot – a kedvezőbb kamatmérték ellenében – korlátozás nélkül a fogyasztó viseli, a főszolgáltatás körébe tartozó szerződéses rendelkezés, amelynek a tisztességtelensége főszabályként nem vizsgálható. E rendelkezés tisztességtelensége csak akkor vizsgálható és állapítható meg, ha az általánosan tájékozott, ésszerűen figyelmes és körültekintő átlagos fogyasztó (a továbbiakban: fogyasztó) számára annak tartalma a szerződéskötéskor – figyelemmel a szerződés szövegére, valamint a pénzügyi intézménytől kapott tájékoztatásra is – nem volt világos, nem volt érthető.
2. Az egyoldalú szerződésmódosítást lehetővé tevő szerződéses rendelkezés akkor tisztességtelen, ha az nem felel meg a fogyasztói kölcsönszerződésben pénzügyi intézmény által alkalmazott általános szerződési feltételekben szereplő egyoldalú szerződésmódosítási jog tisztességtelenségéről szóló 2/2012. (XII. 10.) PK vélemény 6. pontjában felsorolt elveknek (egyértelmű és érthető megfogalmazás elve; tételes meghatározás elve; objektivitás elve; ténylegesség és arányosság elve; átláthatóság elve; felmondhatóság elve; szimmetria elve).
3. A különmű árfolyamok alkalmazása tisztességtelen, mert ezekkel szemben nem áll a fogyasztónak közvetlenül nyújtott szolgáltatás, így az számára indokolatlan költséget jelent. E rendelkezések azért is tisztességtelenek, mert alkalmazásuk gazdasági indoka a fogyasztó számára nem világos, nem érthető, nem átlátható. A deviza alapú fogyasztói kölcsönszerződésekben szereplő vételi és eladási árfolyamok, mint átszámítási árfolyamok helyett a Magyar Nemzeti Bank hivatalos deviza árfolyama válik a szerződés részévé az 1959-es Ptk. 231. § (2) bekezdésében meghatározott diszpozitív törvényi rendelkezésre tekintettel.

### **Az árfolyamrés alkalmazásával kapcsolatban a következők állapíthatóak meg:**

1. Az árfolyamrés mindig egy ugyanazon napon meghatározott vételi és eladási árfolyam különbözete. Nem értelmezhető a folyósításkori vételi és a törlesztéskori eladási árfolyam különbözeteként.
2. A vételi és az eladási árfolyamokat a kereslet-kínálati viszonyok alakítják, hasonlóan a tőzsdei árfolyamokhoz. Egyáltalán nem szükségszerű, hogy a devizakereskedéssel foglalkozó bank egymáshoz kösse ezeket és fix mértékű árfolyamkülönbözetet (árfolyamrés) határozzon meg. A szerződéskötéskori árfolyamkülönbözet nem jelenti azt, hogy törlesztéskor ugyanaz a különbség fog fennállni. A fogyasztó ebből semmilyen formában sem következtethet arra, hogyan fognak az egyes törlesztési időpontokban törlesztőrészletei alakulni. Az árfolyamrés a piaci változások következtében akár már a szerződéskötést követő napon változhat.

3. Az árfolyamrést egyetlen szerződés vagy jogszabály sem említi. A THM rendelet<sup>27</sup> képletéből következik, hogy a THM számításánál a szerződéskötéskor fennálló vételi és eladási árfolyamot figyelembe kell venni, de ezt akkor (az ismert mértéket) nem kell megfizetni az adósnak, ellentétben a THM számításánál figyelembe veendő, ténylegesen megfizetendő valós költségekkel (pl. értékbecslési díj). Az adós számára az eladási-vételi árfolyam különbözete a szerződéskötéskor meg nem fizetendő, tehát nem tényleges költség. A THM a különböző bankok, banki termékek árát segít összehasonlítani, a fogyasztók számára egy döntést segítő eszköz, egy mutatószám, amely egyetlen időpontra, a szerződéskötésre irányadó (de nem költség!). Mértéke – az előző pontban említettek szerint – akár a szerződéskötést követő napon is változhat (szigorúan normatív módon), tehát szinte biztos, hogy az első és a következő törlesztőrészletekben nem a szerződéskötéskori THM-ben megjelenő költséget kell (és csak akkor kell) az adósnak megfizetni.
4. Ezen az alapon az összes, a THM számításánál már figyelembe vett tényezőt költségnek kellene tekinteni és külön felsorolni a szerződésben, holott az egyszer már a THM-ben kifejezést nyert. Ilyen megközelítésben az adós joggal hihetné, hogy ezen tényezőket a THM-en felül, pluszban kell megfizetnie. Ebben a megközelítésben a THM számításakor figyelembe vett összes egyéb költséget tételesen fel kellene tüntetni (a THM-en felül), márpedig a THM funkciója éppen az, hogy az összes költségelemre adjon egy összesített mutatót, hogy a fogyasztó el tudja dönteni, melyik terméket választja.
5. A THM-nek nincs olyan, az EUB ítélet szerint is a jogszabályból ki nem olvasható jelentése, hogy segítse az adóst leendő tartozása összegének megállapításában. A THM szerepe a jogszabály szerint kizárólag az, hogy a különböző banki ajánlatok összehasonlíthatóak legyenek, a fogyasztó tudja, mibe kerül a termék bruttó ára.
6. Törlesztéskor az adós nem az árfolyamrést fizeti meg, hanem az eladási árral számolt ellenértéket. Az árfolyamrés, különös tekintettel a 2. pontban írtakra, semmilyen formában sem befolyásolja az adós törlesztési kötelezettségét.
7. Ha az árfolyamokra és ennek következtében az árfolyamrésre is irányadóak lennének az egyoldalú szerződésmódosításra vonatkozó szabályok, akkor a változást 15, illetve 60 napra előre meg kellene hirdetni, ami a devizapiacra nyilvánvaló képtelenség.

### 5.11.3. A 2014. évi XXXVIII. törvény

A Kúria 2/2014. polgári jogegységi határozata alapján az Országgyűlés elfogadta a 2014. évi XXXVIII. törvény. A törvény hangsúlyozottan „*nem mond ki új anyagi jogi szabályokat, nem állapít meg új jogelveket a fogyasztói hitel-, kölcsön- és pénzügyi lízingszerződésekre vonatkozóan, csupán a Kúria jogértelmezését kodifikálja.*”

A törvény kimondta az árfolyamrés alkalmazása tisztességtelenségét és felállította az egyoldalú szerződésmódosítás tisztességtelenségének vélelmét. Utóbbi alkalmazása esetén lehe-

<sup>27</sup> Az akkor hatályos 83/2010. (III. 25.) Korm. rendelet a teljes hiteldíj mutató meghatározásáról, számításáról és közzétételéről.

tőseget teremtett, hogy a pénzügyi intézmény külön perben bizonyítsa az alkalmazott egyoldalú módosítások tisztességességét, a 2/2012. (XII. 10.) PK vélemény 6. pontjában megfogalmazott elvek betartását.

A törvény emellett megállapította ezen, a tisztességtelenség vélelmének a megdöntésére irányuló peres eljárás külön szabályait, a folyamatban lévő devizahiteles perekben követendő szabályokat és a kapcsolódó végrehajtási eljárások külön szabályait. A fogyasztók és a pénzügyi intézmények elszámolásának szabályait külön törvényre utalta.

### 5. 12. A 2014. évi XL. törvény az elszámolás szabályairól

A 2014. évi XXXVIII. törvény alapján megszületett ún. elszámolási törvény alapelve szerint a tisztességtelenül felszámított árfolyamrés esetén az MNB által közzétett hivatalos devizaárfolyam alkalmazásával kell elszámolni a fogyasztóval a pénzügyi intézménynek.

A törvény szabályozta az árfolyamrés és az egyoldalú szerződésmódosítások alapján tisztességtelenül felszámított összegek elszámolását. A törvény kimondta, hogy a tisztességtelenül felszámított összegeket előtörlesztésként kell figyelembe venni.

A törvény emellett speciális szabályokat rögzített az egyes adósmentő jogalkotásokhoz (végtörlesztés, Nemzeti Eszközkezelő, árfolyamgát, áthidaló kölcsön) illeszkedően, valamint a felfüggesztett peres és végrehajtási eljárásokra vonatkozóan.

### 5. 13. A forintosítási törvény

A Kúria 2/2014. jogegységi döntését követően látható volt a Kormánynak a devizahitelek kötelező forintra váltására irányuló szándéka. A kúriai döntés egyértelművé tette, hogy az árfolyamkockázat az adóst terheli. 2014. novemberében az Nemzetgazdasági Minisztérium bejelentette: „A Kormány korábbi döntésének megfelelően folyik a bankok elszámoltatása és a devizahitelek forintosítása. Ahogy ígérte, a kabinet három lépésben vezeti ki a devizahiteleket a piacról: elsőként a Kúria döntése után rögzítette az elszámoltatás módját. Ezt követően a bankok elszámolnak az ügyfelekkel. Harmadik lépésben megtörténik a devizahitelek kivezetése a piacról. A Kormány a devizahiteles problémakör rendezésénél a Kúria döntésének megszemenő figyelembevételével járt el, biztosítva a folyamat teljes jogszerűségét, ezért a forintosításra is a Kúria döntésének alapul vételével kerülhet sor.”<sup>28</sup>

A forintra váltás alapját a Kúria döntésének időpontja óta eltelt időszak átlagárfolyama, vagy a 2014. november 7-én jegyzett napi MNB-árfolyam adta. A két érték közül a devizahiteles számára kedvezőbb árfolyamot volt köteles a bank alkalmazni. A svájci frankhitelek esetében 256,5 HUF/CHF, az euróhitelek esetében pedig 309,0 HUF/EUR forintosítási árfolyamot jelentett.

Egy ekkora horderejű manőverhez nagy elszántság, nagyon alapos tervezés és összehangolt együttműködés kellett. Továbbá diszkréció, már ami az időzítést és az átváltási árfolyamot illeti. Ha ugyanis a részletek kitudódtak volna, egy spekulációs támadás könnyen alááshatta volna minden idők egyik legnagyobb magyarországi pénzügyi tranzakcióját.

<sup>28</sup> MTI, 2014. november 9., továbbá: <https://www.portfolio.hu/finanszirozas/hitel/bejelentettek-ezen-az-arfolyamon-forintositjak-a-devizahiteleket.206185.html>

2.700 milliárd forintnak megfelelő (kb. 9 milliárd EUR) devizahitel-állományt kellett forintra konvertálni, vagyis a bankoknak is vissza kell fizetniük az őket hitelezőknek a hitelek mögött álló devizát (forrást). Leegyszerűsítve: a devizahitelek kivezetésekor rengeteg forintot el kellett adniuk a bankoknak azért, hogy eurót vagy svájci frankot vegyenek rajta, és lezárhassák a devizahiteleiket. A tartozások természetesen ott maradtak a rendszerben, a bankok könyveiben is, csak hogy immár forintban. Ha viszont a bankok egyszerre 2.700 milliárd forintot eladnak a piacon, az beláthatatlan forint gyengülést okozhatott volna. Ezért a devizaforrást a visszafizetéshez az MNB biztosította (tehát nem a szabadpiacon kellett azt beszerezni a bankoknak), rögzített árfolyamon (2014. november 9-én került nyilvánosságra, hogy a bankokkal történt megállapodás szerint a november 4-i árfolyamon forintosítottak), a spekulációs támadások kivédésére.

A forintosítás két lépcsőben történt. Elsőként az ingatlanon alapított jelzálogjog – ideértve az önálló zálogjogként alapított zálogjogot is – fedezete mellett nyújtott devizaalapú kölcsönszerződések forintosítására került sor, 2015. február 1-i elszámolási fordulónappal.<sup>29</sup> Ezt követően külön törvény<sup>30</sup> alapján az egyéb deviza alapú hitelszerződések esetén is sor került a forintra váltásra. A Kormány és a Bankszövetség 2015. augusztus 19-én kötött megállapodást a jelzáloghiteleken kívüli egyéb fogyasztói deviza és deviza alapú hitelek forintosításáról, ennek alapján került benyújtásra 2015. szeptember közepén a törvényjavaslat. A forintra átváltás a 2015. augusztus 19-i piaci devizaárfolyamon történt, a forrást ehhez is az MNB biztosította.

A törvény szerint a pénzügyi intézmények 2015. december 15-ig voltak kötelesek a módosított szerződések szövegét egyenlő összegű (annuitásos) törlesztő részletű kölcsönszerződésként elkészíteni, valamint a módosuló rendelkezések szövegét az érintett főadónak megküldeni.

## 6. Előremutató (proaktív) jogalkotás

### 6. 1. „Fair banki” törvény – a 2014. évi LXXVIII. törvény

A törvény egyértelművé tette a lakossági bankszolgáltatást végző pénzügyi szolgáltatók kötelezettségeit és a szerződések megkötésének és módosításának a szabályait.

Az Fhtv.-nek a törvényben foglalt módosítása az alábbi főbb kérdéseket érinti:

- a szerződést megelőző tájékoztatási kötelezettség hatékonyabbá tétele;
- a hitelszerződés módosítására vonatkozó új rendelkezések;
- a hitelszerződés fogyasztó általi ingyenes felmondására irányadó szabályok;
- a deviza alapú hitelekre vonatkozó speciális rendelkezések;
- az új szerződéses feltételekre vonatkozó átállási szabályok;
- az elszámolásról szóló 2014. évi XL. törvény módosításáról szóló rendelkezések.

A törvenymódosítás értelmében a hitelező és a hitelközvetítő a hitelszerződés megkötését megelőzően a fogyasztó részére köteles olyan érthető és áttekinthető, reprezentatív példák-

<sup>29</sup> 2014. évi LXXVII. törvény az egyes fogyasztói kölcsönszerződések devizanemének módosulásával és a kamatszabályokkal kapcsolatos kérdések rendezéséről

<sup>30</sup> 2015. évi CXLV. törvény - egyes fogyasztói kölcsönszerződésekből eredő követelések forintra átváltásával kapcsolatos kérdések rendezéséről

kal ábrázolt felvilágosítást adni, amely alapján a fogyasztó felmérheti, hogy az igénybe venni tervezett hitel megfelel-e az igényeinek és a pénzügyi teljesítőképességének. Ennek során a hitelező és a hitelközvetítő a fogyasztó rendelkezésére bocsátja a különböző ajánlatok összehasonlításához szükséges információkat annak érdekében, hogy a fogyasztó megalapozott döntést hozhasson a hitelszerződés esetleges megkötése tekintetében.

A legfeljebb 3 éves futamidejű hitel annak teljes futamidejére a hitelszerződésben meghatározott

- a) fix kamatozással, vagy
- b) a Magyar Nemzeti Bank honlapján közzétett referencia-kamatlábhoz kötött változó kamatozással és fix kamatfelárral nyújtható. Ennek a hitelnek a kamatfeltételei a fogyasztó számára hátrányosan egyoldalúan nem módosíthatók.

A 3 évet meghaladó futamidejű hitel a szerződésben meghatározott

- a) a Magyar Nemzeti Bank honlapján közzétett referencia-kamatlábhoz kötött változó kamatozással és annak teljes futamidejére vagy legalább 3 éves kamatperiódusokban rögzített kamatfelárral,
- b) legalább 3 éves kamatperiódusokban rögzített hitelkammattal, vagy
- c) fix kamatozással nyújtható.

A pénzügyi intézménynek a három évet meghaladó futamidejű hiteleknel a hitelkamatot, míg a referencia kamatlábhoz kötött – így változó kamatozású – hitel esetében a kamatfelárat, legalább 3 éves kamatperiódusra előre kell rögzítenie.

Azoknál a hiteleknel, ahol a hitel referenciakamathoz kötött, azaz változó kamatozású, ott a kamatfelár változtatási mutatókat kell figyelemmel kísérni. Ide tartoznak azok a jelzálog-hitelek is, melyek forintosításra kerülnek. Ezen hiteleknel a kamatfelár – a hitelkamat és a referenciakamat különbsége – rögzített a kamatperiódus alatt. A hitel kamata a referenciakammattal változik a kamatperióduson belül, a referenciakamat futamidejéhez igazodva.

A referencia-kamatlábakat és a mutatókat az MNB számítja és teszi közzé. A pénzügyi szolgáltató használhatja a saját kamatváltoztatási, kamatfelár-változtatási mutatóit vagy referencia-kamatlábát, amennyiben azt a MNB előzetesen jóváhagyta. A mutatókat és azok értékeit az MNB honlapján<sup>31</sup> lehet ellenőrizni.

A hitelező a kamaton kívül a fogyasztó terhére csak olyan költséget állapíthat meg és módosíthat - annak növekedésével arányosan – a fogyasztó számára hátrányosan, amelyet a szerződésben tételesen meghatározott. További feltétel, hogy a költség a szerződés megkötése, módosítása és a fogyasztóval való kapcsolattartás során közvetlenül a fogyasztó érdekében, harmadik személy szolgáltatásával összefüggésben, a fogyasztóra áthárítható módon merült fel.

A hitelező a kamaton kívül díj fizetését (egyes, a törvényben meghatározott kivételekkel) a hitelszerződésben tételesen rögzített módon, a szerződéskötéssel, a szerződés módosításával és megszüntetésével, valamint ügyviteli költségeivel összefüggésben köthet ki. A hitele-

<sup>31</sup> <https://www.mnb.hu/fair-bank/kamatfelar-valtoztatasi-mutato>

zók ezeket a díjakat legfeljebb a Központi Statisztikai Hivatal által közzétett előző évi éves fogyasztói árindex mértékével emelheti. A hitelező a költséget annak felmerülésekor, a díjat pedig évente egy alkalommal, április 1. napjával hatályos időponttal módosíthatja. A törvény maximalizálja a folyósítási és a rendelkezésre tartási díj mértékét is.

A módosítások tartalmáról és a megelőző tájékoztatás határidejéről a törvény részletes szabályozást tartalmaz.

A törvény mind a fogyasztó, mind a hitelintézet részére meghatározott szabályok szerint biztosítja a kölcsönszerződés felmondásának lehetőségét és rögzíti annak részlet szabályait.

A devizahitelek tekintetében a törvénymódosítás emellett kimondta a rHpt.-ben már korábban is szereplő kockázatteltérő nyilatkozat alkalmazásának kötelezettségét, a kötelező középárfolyam alkalmazásának szabályát.

A „fair banki” törvény előremutató szabályozásnak tekinthető, mivel egybefoglalja és világossá teszi a fogyasztói hitelek nyújtásának szabályait.

## **6. 2. Az adósságfék szabályozás – a 32/2014. (IX. 10.) MNB rendelet**

A túlzott lakossági eladósodás és a devizahitelezés újbóli felfutásának megakadályozása érdekében az MNB új makroprudenciális szabályozást alkotott. A 2015. január 1-től hatályba lépő adósságfék-szabályozás alapvetően két fő pillérből áll: a hitelfedezeti mutató és a jövedeleमारányos törlesztőrészlet mutató bevezetéséből.

A rendelet egyrészt meghatározza az egyes hitelcélok szerint a kitétség hitelkérelem elbíráláskori értékét, az ún. hitelfedezeti mutatót (HFM). A hitelfedezeti mutató (HFM) a fedezett hiteleknel (pl. jelzáloghitelek) a fedezetek (lakásérték) arányában korlátozza a felvehető hitelek nagyságát.

Az ingatlanra alapított jelzálogjog fedezete mellett nyújtott

- forint hiteleknel a kitétség hitelkérelem elbíráláskori értéke nem haladhatja meg az ingatlan forgalmi értékének 80%-át, pénzügyi lízingnél 85%-át,
- euró alapú hiteleknel és euró hiteleknel 50%-át, pénzügyi lízingnél 55%-át,
- eltérő pénznemben meghatározott devizahitelek 35%-át, pénzügyi lízingnél 40%-át.

Gépjárművásárláshoz nyújtott

- forint hitel esetén a kitétség hitelkérelem elbíráláskori értéke nem haladhatja meg a gépjármű piaci értékének 75%-át, pénzügyi lízing esetén 80%-át,
- euró alapú hitel és euró hitel esetén 45%-át, pénzügyi lízing esetén 50%-át,
- eltérő pénznemben meghatározott devizahitel esetén 30%-át, pénzügyi lízing esetén 35%-át.

A jövedeleमारányos törlesztőrészlet mutató (JTM) az ügyletek rendszeres, legális jövedelmének meghatározott arányában korlátozza az új hitel felvételekor maximálisan vállalható törlesztési terheket és ezáltal mérsékli az ügyletek eladósodását.

Az MNB által bevezetett adósságfék szabályozás alapvető célja a háztartások túlzott eladósodásának és a deviza alapú hitelezés újbóli felfutásának megakadályozása. A jövedelem-

arányos törlesztőrészlet mutató (JTM) igyekszik ellensúlyozni a deviza alapú hitelek negatív hatásait, valamint a forint alapú hitelek irányában tereli a keresletet.

Amennyiben az ügyfél, illetve adóstársak esetén az ügyfelek összesített igazolt havi nettó jövedelme alacsonyabb, mint négyszázezer forint, a JTM hitelkérelem elbíráláskori értéke nem haladhatja meg

- forinthitel nyújtása esetén az 50%-ot,
- euróhitel, euró alapú hitel nyújtása esetén a 25%-ot,
- eltérő pénznemben meghatározott devizahitel nyújtása esetén a 10%-ot.

Amennyiben az ügyfél, illetve adóstársak esetén az ügyfelek összesített igazolt havi nettó jövedelme eléri vagy meghaladja a négyszázezer forintot, a JTM hitelkérelem elbíráláskori értéke nem haladhatja meg

- a) forinthitel nyújtása esetén a 60%-ot,
- b) euróhitel, euró alapú hitel nyújtása esetén a 30%-ot,
- c) a b) pontban szabályozottól eltérő pénznemben meghatározott devizahitel nyújtása esetén a 15%-ot.

Az új JTM szabályok szerint a 2018. október 1-jét követően befogadott, 5 évet meghaladó futamidejű jelzáloghitel-kérelmeknél – a hitel kamatperiódusainak hosszától függően – a jelenleginél alacsonyabb JTM limiteket kell alkalmazni. A módosult előírások így azt is biztosítják, hogy kedvezőtlen kamatváltozás esetén a háztartások megfelelő jövedelmi tartalékkal is rendelkezzenek. A magasabb jövedelemmel rendelkezők – a nagyobb törlesztési képességük miatt – továbbra is magasabb havi törlesztés mellett vehetnek fel hitelt. Az utóbbi években látható és várhatóan folytatódó dinamikus béremelkedésre is tekintettel a magasabb arányú törlesztőrészletek vállalását a rendelet 2019. július 1-től 500 000 Ft havi jövedelem esetén teszi lehetővé (a korábbi 400 000 Ft helyett).

*Az új forint jelzáloghitelek JTM szabályai 2018. október 1-jétől*

Havi nettó jövedelem	Kamatperiódus		
	változó kamat – 5 év alatt	5 év – 10 év alatt	10 év – futamidő végéig
400e Ft (2019. július 1-jétől 500e Ft) alatti	25%	35%	50%
400e Ft (2019. július 1-jétől 500e Ft) vagy feletti	30%	40%	60%

Forrás: <https://www.mnb.hu/sajtoszoba/sajtokozlemenyek/2018-evi-sajtokozlemenyek/az-mnb-az-adossagfek-szabalyok-modositasaval-is-osztonzi-a-fix-kamatozasu-lakashitelek-ternyereset>

Az MNB rendelet emellett a már felvett hitelek kamatkockázatának mérséklését is támogatja azzal, hogy szerződésmódosításnál és hitelkiváltásnál – ha nem rövidül az új hitel kamatperiódusa – nem kell alkalmazni az adósságfék szabályokat.

A „fair banki” törvény és az adósságfék szabályozás hasonló megfontolásokat követ, mint Lengyelországban a válság előtt, illetve annak kezdetén alkalmazott, a lengyel bankfelügye-



let által kiadott ajánlások.<sup>32</sup> Ezek Lengyelországban – igaz, eltérő gazdasági-jogi környezetben – képesek voltak hatékonyan meggátolni a devizahitelek túlzott elterjedését.

Az említett szabályozás mellett szintén pozitív hatású szabályozásnak tekinthetők az MNB által alkalmazott, a hosszú lejáratú lakossági hitelek forrásaként szolgáló jelzáloghitel-finanszírozás-megfelelési mutató, valamint a hosszú futamidejű kamatcsereügyletekkel és a jelzáloglevél-vásárlási program. Ezek ösztönzik a hosszabb kamatperiódus mellett nyújtott jelzáloghitelek elterjedését. A hitelnyújtó pénzügyi intézmények iránti bizalom erősítését (visszaszerzését) szolgálja a Minősített Fogyasztóbarát Lakáshitel (MFL) minősítési rendszer. Ezek részletes szabályainak ismertetése meghaladja e tanulmány kereteit.

## 7. Historia est Magistra vitae

Historia est magistra vitae – mondta *Cicero*. Valóban, érdemes visszatekinteni, vajon mit csináltunk rosszul a devizahitelekkel, elkerülhető lett volna a többszázezer ember életét megkeserítő, sőt ellehetetlenítő „kaland”? Vajon megtettünk-e mindent, és amit megtettünk, hatékonyan tettük-e a probléma kezelése érdekében? Melyek a tanulságok a jövőre nézve, megelőzhetőek-e hasonló helyzetek, és ha igen, hogyan?

### 7.1. A devizahitelek elterjedésének okai

Ezen kérdések vizsgálatakor mindenekelőtt azt szükséges felderíteni, mi vezetett ahhoz, hogy a lakosság tömegesen devizában adósodjék el? Ehhez vázlatosan át kell tekinteni azokat az elméleti okokat, amelyek piaci körülmények között arra készítetik a fogyasztókat, hogy más pénznemben adósodjanak el, mint amelyben jövedelmük keletkezik?<sup>33</sup>

Kézenfekvőnek tűnik a válasz: a devizahiteleknek jelentősen alacsonyabb volt a kamata, mint adott időpontban a forintbiteleknek, ezért a fogyasztók a devizahitelt választották. Jóllehet ez egy egyszerű és logikus magyarázatnak tűnik, ugyanakkor érdemes megvizsgálni a mélyebb összefüggéseket. Ha valaki forintjövedelem mellett a devizahittel járó árfolyamkockázat mellett vesz fel hitelt, miért vállalja e jelentős kockázatot?

A leggyakrabban említett ok, hogy a fogyasztók alulbecsülték az árfolyamváltozással járó kockázatot, vagy egyszerűen figyelmen kívül hagyták azt. Erre a látszólag irracionális fogyasztói magatartásra több indok is szolgálhat. A legtipikusabbnak általában az erkölcsi kockázat tekinthető, amikor a fogyasztó abban bíz, hogy szélsőséges esetben, a bankcsődök és a szociális feszültségek elkerülése érdekében az állam közbelép. Indok lehet, hogy a fogyasztók nem mérik fel, hogy a jelentős nyitott devizapozíció növeli az ország sérülékenységet, ami általában a hiteltermékek árát (nem csupán a devizahitelekét) megnöveli. Ezen felül szokták említeni az adott ország bizonytalan vagy hiteltelen gazdaságpolitikáját, magas és ingadozó inflációs szintjét, amely környezetben a reálkamat-ingadozások kivédésére alkalmas eszköz lehet a devizahitel.

*„Az okok tisztázása nem öncélú. A devizahitelezés problémájának (már ahol ez probléma) a megoldásához elengedhetetlen, hogy annak okait tisztázzuk. A különbö-*

<sup>32</sup> HUDECZ: i.m. 366-369.

<sup>33</sup> Az elemzés Hudecz András idézett munkája alapján készült.



*ző okok ugyanis különböző kezelési módokat követelnek. Ha például alapvetően a gazdaságpolitikai intézmények hiteltelensége a fő ok, akkor a dollarizáció adminisztratív vagy felügyeleti eszközökkel való korlátozása nem kezeli a probléma gyökereit, így hosszú távú, fenntartható sikerekkel is csak korlátozottan kecsegtethet (ne felejtjük, hogy a devizahitelezés nem mindig „rossz”, következésképpen annak korlátozása sem feltétlenül „jó” vagy tekinthető sikernek). Ha azonban a hitelfelvevők tájékoztatatlansága az ok, akkor széles körű tájékoztató kampányok segíthetnek, míg ha az erkölcsi kockázat vagy az externália a fő ok, akkor a szabályozás, a költségek internalizálása is megfelelő eszköz lehet a probléma kezelésére.”<sup>34</sup>*

A gyakorlati tapasztalatok alapján a devizahitelezés alapvető feltétele a szabad tőkeáramlás és a devizaforrások bősége és ezáltal olcsósága is. A bankrendszeren keresztül történő finanszírozás során azonban - ellentétben a működő tőke, vagy portfólió beruházástól - az árfolyamkockázat a konstrukció lényegéből adódóan a hitelfelvevőnél jelentkezik.

Segíti a devizahitelezés terjedését, ha nem épülnek ki hosszú lejáratú hazai források. Nagyön jelentős tényező lehet a laza és kiszámíthatatlan fiskális politika, amely a túlzott eladósodás miatt jelentős finanszírozási igénnyel jár. Ez növeli a finanszírozás kockázati prémieit, másrészt az állami finanszírozási igény kiszorítja az egyéb piaci szereplőket a hitelpiacról.

Tudatos fogyasztó esetén a kamatkülönbözet nem feltétlenül befolyásolja a fogyasztó döntését (a kockázatok mérlegelése alapján). A posztoszocialista országokban azonban a pénzügyi kultúra alacsony szintje miatt a fogyasztóknak az árfolyam változatlanságába vetett hite is a jelentősen alacsonyabb kamatozású devizahitel felé mozdította el a keresletet. A hitelezőknek természetesen érdekük, hogy jól tájékozott és hitelképes fogyasztók részére értékesítsék hiteltermékeiket, azonban egy egyszeri mégoly alapos tájékoztatás (akár a kockázatfeltáró nyilatkozatok alapos és közérthető megfogalmazásával) a hitelnyújtást megelőzően nem képes pótolni a pénzügyi kultúra ebbéli hiányosságait. Tagadhatatlan ugyanakkor az is, hogy a hitelező bankok egy része a kamatkülönbözet okát és a kockázatokat nem tárták fel teljesen, ezáltal is az „olcsóbb” devizahitel termékek felé tölték a fogyasztó érdeklődését, a piaci részesedés növelése érdekében.

Az árfolyam változatlanságába vetett fogyasztói hitet növelheti egyrészt az a banki gyakorlat, amely visszafelé mutatja be idősorok alapján az árfolyamkockázatot. Ezt csak fokozza az a jegybanki gyakorlat, amely tartósan azonos szinten tartja az árfolyamokat (hólt azok változtatása lenne volna indokolt), illetve még inkább a hazai pénznem folyamatos és tartós erősödése, amely az azt az érzetet keltheti a fogyasztókban, hogy a devizahitel törlesztőrésze egyre alacsonyabb lesz.

Ha a fenti elmélet és gyakorlati megfontolásokat megvizsgáljuk, azt kell mondanunk, hogy Magyarországon a 2000-es évek elején valamennyi feltétel együttesen fennállott.

Ahogy a tanulmány elején írtam, a 88/2001. (VI. 15.) Korm. rendelet 5. §-a (majd ezt megerősítve a 2001. évi XCIII. törvény) lehetővé tette a devizabelföldi részére a devizakorlátozások nélküli hitelfelvételt. A korlátozásnélküliség azt jelentette, hogy a fogyasztó gyakorlatilag a forintHITELEKKEL azonos feltételekkel vehetett fel devizahitelt, nem számolva az árfolyamkockázattal. Sokáig ez nem jelentett problémát, hiszen a 12/2001. (I. 31.) Korm. ren-

<sup>34</sup> HUDECZ: i. m. 356.

delet alapján a támogatott forint alapú lakáskölcsönök képesek voltak kielégíteni a lakossági igényeket. Sőt, a korlátozás nélküli lakástámogatási rendszer igencsak megnövelte a lakosság hitel iránti étvágát (ebben közrejátszott az előző évtized át nem gondolt önkormányzati bérlet-értékesítési program, amely egészségtelen lakásszerkezetet hozott létre). Így rövid időn belül, 2003 végén már jelentős korlátozásokat kellett bevezetni a kamattámogatásban.

Ma már nehéz egyértelműen megállapítani, hogy mennyiben volt szerepe a devizahitelezés előkészítésében a lakossági (lakás)hitelezés beindulásának, az állami kamattámogatási program felfuttatásának, majd visszafogásának, a devizabelföldiek közti devizatranzakciók engedélyezésének és a forintárfolyam intervenciós sávja kiszélesítésének. Ezek a lépések és körülmények időben egybeestek, vagy nagyon gyorsan követték egymást. Talán elfogadható *Hudecz András* álláspontja,<sup>35</sup> miszerint a devizakorlátozások teljes megszüntetése kevésbé játszott ebben szerepet, mivel Magyarország uniós csatlakozásakor ezeket úgyszólván meg kellett volna szüntetni, a devizahitelezés pedig csak ezt követően indult be igazán. Véleményem szerint kínálati oldalon is vissza lehetett volna fogni a devizahitelezést.

A gazdasági helyzet meglehetősen bizonytalanra vált a 2003-as év folyamán. A monetáris és a fiskális politika merőben más stratégiát követett, az árfolyamok rendkívül volatilisak voltak, az év végére több mint 6 százalékponttal nőtt a forint-euró kamatkülönbözet az év közepi állapothoz képest. A fiskális politika 2001-től túlköltekezett hosszú éveken át, a monetáris politika pedig ortodox módon egyedüli feladatának az árfolyam stabilitását tekintette, minden mást ennek alárendelve.

Fontos még rámutatni olyan körülményekre, amelyek szintén erősítették a devizahitelezésbe vetett hitet. Egyrészt a világon és Európában nagyon (túlságosan is) optimistán ítélték meg a kilátásokat, mind politikai, mind gazdasági szinten. A hidegháború véget ért, a volt szocialista országokban megtörtént a rendszerváltás, megindultak a csatlakozási tárgyalások az Európai Unióhoz, sőt elérhető közelségbe került a csatlakozás. Ez az egyenesnek mondható fejlődés egy új Európa megteremtésének reményével kevertetett. Ez az intézmények harmonizálása mellett gazdasági felzárkózással, ennek részeként pedig az euró, mint fizetési eszköz belátható időn belüli bevezetésének reményével járt volna együtt. 2003 közepén a Kormány az euró bevezetésének céldátumát 2008. január 1-re tette. Ilyen körülmények között devizahitel felvételének kockázata csekélynek tűnt a lakosság számára.<sup>36</sup>

2003 végére tehát halmozottan, minden ismert elemében előállott a devizahitelezés jogi, gazdasági, társadalmi feltételrendszere. Hangsúlyozni kell azonban, hogy önmagában a devizahitelezés nem „rossz” vagy „jó”, megjelenése a magyar hitelezési gyakorlatban nem eleve káros vagy hasznos. Megfelelő szabályozási környezetben hatékonyan segítheti a fogyasztói igények kielégítését. Jellemző, hogy elterjedtsége ellenére nem volt nagyobb a Nagy Recesszióig a problémás hitelek aránya a devizahitelek esetén a forinthitelekhez képest. Sokkal inkább lehet azt mondani, hogy a konstrukció egyik szereplője, sem a szerződő felek, a

<sup>35</sup> HUDECZ: i.m. 384.

<sup>36</sup> Rendkívül jó és pontos összefoglalását adja a 2000-es évekre kialakult optimista közhangulatnak, majd az ezt követő válság során született intézkedéseknek TOOZE, Adam: *Crashed: How a Decade of Financial Crises Changed the World*. Penguin Books Ltd. Kindle Edition (First published in the United States of America by Viking, an imprint of Penguin Random House LLC 2018 First published in Great Britain by Allen Lane 2018) c. közelmúltban megjelent könyve

fogyasztók és a hitelezők, sem pedig a környezeti feltételeket megteremtő szabályozó állam nem volt felkészülve egy ilyen banki termék kezelésére. Nem ismerték fel, hogy a devizahitelezésnek milyen hatása és veszélyei vannak.

*Hudecz András* tesz említést arról, hogy alapvetően olyan jelenségről van szó, amely a világ más részein már korábban is ismert volt, igaz, részben eltérő társadalmi-gazdasági környezetben. Ez az úgynevezett „dollarizáció”, amely leegyszerűsítve arról szól, hogy adott ország gazdasági szereplői valamilyen oknál fogva nem tudnak saját nemzeti valutájukban elegendő hitelhez jutni, ezért más, stabilabb és likvidebb devizában adósodnak el. A jelenség Latin-Amerikában és Kelet-Ázsiában is igen elterjedt volt (részben ez is hozzájárult az ázsiai válsághoz), ahol jellemzően a dollár volt ez a stabil deviza. Innen is az elnevezés, ami mára már nemcsak a dollárban való eladósodást jelenti, hanem minden külföldi devizában történő eladósodást is.<sup>37</sup>

## 7. 2. Hungaricumok

Volt azonban – a szabályozatlanság mellett – még két olyan speciálisan magyar körülmény, hungaricum, amelyek a probléma súlyosbodásához vezettek (bár nem csupán a devizahitelekhez kapcsolódtak).

Ez egyrészt a túladósodottság megakadályozásához alapvetően szükséges pozitív listás adósnyilvántartás hiánya, amely alapján a hitelező sokkal pontosabban és körültekintőbben tudja megítélni a fogyasztó hitelképességét. Ezzel valószínűleg sikerült volna elkerülni a legproblémásabb ügyfélkör túlhitelezését. A bankszektor idejekorán felismerte a problémát és már 2002-től szorgalmazta egy ilyen nyilvántartás létrehozását. Ezt az álláspontot az illetékes minisztériumok is osztották. A mindenkori adatvédelmi biztosok azonban adatvédelmi aggályokat hangoztatva rendre megakadályozták a nyilvántartás létrehozatalát. Az adatvédelmi biztos álláspontom szerint nem értette meg még a válság első jeleinek mutatkozásakor sem, hogy milyen jelentősége lett volna egy pozitív listás adósnyilvántartás minél korábbi felállításának. A nyilvántartás 2011-es, kompromisszumokkal terhes létrehozása már nem volt képes megakadályozni a devizahitel-adósok túlhitelezését.

A másik speciálisan magyar sajátosság az egyoldalú szerződésmódosítások szabályozásának kérése volt. A Várhegyi-bizottság jelentése alapvetően helyesen mutatott rá a kérdéskör nem kielégítő szabályozására és helyesen hangsúlyozta a banki önszabályozás jelentőségét szakmai szempontok alapján. A megkezdett banki önszabályozás rendkívül sok érdekes körülményt tárt fel. Ez jogi és banküzemi alapozaást biztosíthatott volna olyan szabályrendszer felállítására, amely képes lett volna piaci módszerekkel és a fogyasztóra méltányos módon, világosan és közérthetően, kifejezetten a szerződéses egyensúly fenntartásának eszközeként rendezni e kérdéskört. Itt mutatkozott meg legegységesebben az önszabályozás és a jogi szabályozás hatékony, egymást kiegészítő kapcsolódásának lehetősége is. Ezzel szemben a Gazdasági Versenyhivatal kezdeményezésére olyan elképzelésből lett normaszöveg, amely előzetesen több alkalommal szakmai kritikákat váltott ki, elfogadását követően pedig végrehajthatatlannak bizonyult. Utóbb az egyoldalú szerződésmódosítás lehetőségének a banki tisztességtelenség jelképévé vált, valódi gazdasági indokoltságát nem ismerték fel.

<sup>37</sup> HUDECZ: i.m. 352.

Mindezek mellett a devizahitel a lakossági hitelezésben rendkívül sikeres terméknek bizonyult. 2008-ra már az új lakossági hitelek mintegy 70%-a devizában állt fel. Bár az MNB 2001-től éves stabilitási jelentéseiben rendre felhívta a figyelmet a devizahitelezés veszélyeire, illetve a PSZÁF is jelezte a veszélyt, szabályozói oldalon egyedül a 2005. január 1-től bevezetett kötelező kockázatfeltáró nyilatkozat alkalmazása tekinthető érdemi lépésnek. Meg kell jegyezni, hogy ebben az időben a két szervezet külön intézményként működött, az adott területen jogalkotási lehetőséggel egyikük sem rendelkezett.<sup>38</sup> Mégis, az ilyen korlátozott lehetőségek jelentőségét és piaci hatását jól mutatja a 2008. februárjában a jenhitelek kiemelt kockázatára a figyelmet felhívó közös ajánlás. Ebben azt ajánlották a bankoknak, hogy mutassák be, hogy egy 20 százalékos árfolyam-elmozdulás, illetve 1 százalékpontos kamatváltozás hogyan hat a törlesztőrészletre. Az ajánlás hatására a bankok visszafogták a jenhitelezést. Valószínűleg hasznos lett volna korábban is és más devizában nyújtott hitelek esetén is hasonló ajánlás kibocsátása.

### 7. 3. Összefoglalva a tanulságokat a Nagy Recesszióig

1. Mindenekelőtt szükséges lett volna a termék jellemzőinek, kockázatainak megismerése érdekében kutatásokat, vizsgálatokat végezni a bevezetést megelőzően. Meg kellett volna vizsgálni, hogy hasonló termék létezett-e a piacon korábban, annak milyen előnye-hátrányai voltak, mind makró-, mind pedig mikroökonómiai szinten.
2. A feltárt kockázatok kezelésére a megoldást legjobban segítő módszert kell választani. A kezelés módjának megválasztásakor széles körben kell támaszkodni mind a kormányzati, mind a gazdasági élet szakértőinek véleményére. Szükséges felmérni, milyen kérdéseket lehet a gazdaság önszabályozásával megoldani, hol szükséges jogszabályalkotás. A leghatékonyabb megoldást az önszabályozás és a jogszabályalkotás összehangolásával lehet megtalálni.
3. Rendkívül fontos a fiskális és a monetáris politika összhangjának megteremtése a megfelelő szakmai megoldások kidolgozása érdekében, az állami túlköltekezés kizorító hatása<sup>39</sup> és a magas deficit miatt az állam sérülékenységeinek elkerülése érdekében.
4. Szükséges a szabályozó hatóságok (jegybank és felügyelet) szoros együttműködése a kockázatok feltárásában és kezelésében. Szükséges a feladatok hatékony ellátása érdeké-

<sup>38</sup> A Magyar Nemzeti Bankról szóló 2001. évi LVIII. törvény 60. §-a szerint az MNB rendeletalkotási joga a vizsgált időszakban korlátozott volt (alapkamat, tartalékráta, pénzforgalom, -feldolgozás, elszámolásforgalom, érmekibocsátás, jegybanki információs rendszer). A Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyeletéről szóló 2007. évi CXXXV. törvény 12. §-a szerint a Felügyelet jogalkalmazási gyakorlatának alapjait ismertető ajánlás kiadására volt jogosult. Az ajánlásnak azonban a PSZÁF felügyelete alá tartozó szervezetekre és személyekre nézve kötelező ereje nem volt, rendeltetése a jogalkalmazás kiszámíthatóságának növelése volt.

<sup>39</sup> A legegyszerűbb megfogalmazásban a kizorítási (crowding out) hatás: amennyiben az állam a deficit fedezetére állampapírokat bocsát ki, akkor ezzel olyan magánmegtakarításokat köt le, amelyek magánberuházásokat finanszíroztak volna. Erről ld.: <http://www.econom.hu/kiszoritasi-hatas/> Az állami áruvásárlásoknak kizorító hatása van. A költségvetési túlköltekezés okozta kizorító hatást semlegesíti a monetáris politika. A monetáris politika eszközeivel a központi bank a forgalomban levő pénzmennyiséget és/vagy a kamatlábat szabályozza, illetve befolyásolja. Ha a központi bank intézkedéseinek hatására növekszik a pénzkínálat, nő a vagyontartási célra rendelkezésre álló pénzmennyiség. Növekvő pénzmennyiség hatására csökken a kamatláb. Az ilyen irányú beavatkozást expansionizmusnak nevezzük. Ha a központi bank a pénzmennyiség csökkentése mellett dönt, a csökkenő pénzkínálat hatására a pénzpiac magasabb kamatláb mellett kerül egyensúlyba. A kamatláb növekedése a beruházási keresletet mérsékli, így az egyensúlyi jövedelem csökken. Az ilyen hatású monetáris politikát restriktív monetáris politikának nevezzük.

ben kötelező erejű szabályozási jogkör (jogszabályalkotás) biztosítása. Ennek hiányában közös ajánlások kiadásával lehet hatást gyakorolni a piaci szereplőkre.

5. Az általános hitelezési biztonság megteremtése, a fogyasztók túladósodottságának megakadályozása érdekében szükséges egy pozitív listás adósnylvántartás felállítása.

#### 7. 4. Tanulságok a válságkezelés során

2008 őszétől a válság hatására – a források beszűkülésére is tekintettel – a hitelezés (beleértve a devizahitelezést is) minden külön adminisztratív intézkedés nélkül jelentősen visszaesett. Az árfolyamok elszabadulásával az adósok terhei ugrásszerűen megnöttek, a fedezeti ingatlanok értéke leesett, hirtelen megnőtt a munkanélküliség. A bankok tevékenységének homlokterébe ezért az adósok fizetőképességének és fizetőkészségének fenntartása, a hitelek átütemezése, fizetési könnyítések alkalmazása került. Ebben a bankok saját korlátozott eszközeik mellett keresték a Kormánnyal való együttműködés lehetőségét is. A számos eredményes egyeztetés során kibontakozó közös álláspont és fizetéskönnyítő programok kidolgozása mellett sajnos voltak kevésbé sikeres törekvések is, mint például az egyoldalú szerződés módosítási jog törvényi szintű szabályozása.

Az ezt követően elfogadott banki Magatartási Kódex szabályai a legjobb banküzemi gyakorlati tapasztalatok alapján – a PSZF és a Pénzügyminisztérium közreműködésével – a bankok szakmai támogatásával születtek meg. A Magatartási Kódex szabályai később jogi szabályozás alapjául is szolgáltak. Ez az együttműködés példája lehetett volna az önszabályozás és a jogi szabályozás összehangolt alkalmazásának.<sup>40</sup> Ugyancsak jelentős banki szakmai támogatással született meg a fogyasztónak nyújtott hitelről szóló 2009. évi CLXII. törvény, a körütekintő lakossági hitelezésről szóló Kormányrendelet, és a közvetítői tevékenység szabályozásáról készült rHpt. módosítás is.

Én magam úgy érzékelttem, hogy 2010-től megváltozott a kormányzati gyakorlat, mind kommunikációjában, mind a szakmai együttműködést illetően. Sokszor először a sajtóban törtétek bejelentések a kormányzati szándékokról, majd ezt követően történt a jogalkotás, gyakran a szakmai szervezetek véleményének kikérése nélkül, vagy azok látszólagos meghallgatásával. Erre is vezethető vissza, hogy ebben az időszakban utólag több jogszabályt is módosítani kellett - legalább egy alkalommal, de inkább többször - a végrehajthatóság biztosítása érdekében.

A devizahitelekkel összefüggésben megjelentek az ún. adósmentő, vagy otthonmentő jogszabályok. Ahogyan *Hudecz András* tanulmánya alapján említettem, a devizahitelezéssel kapcsolatos problémák érdemi megoldásához mindenekelőtt meg kell ismerni a probléma okát és ahhoz a szükséges eszközt kell kiválasztani. Nagyon sok esetben azonban nem a probléma okának a megszüntetésére születtek a jogszabályok, hanem csupán annak utólagos tüneti kezelésére. Ugyanígy tapasztalható volt, hogy a megszületett jogszabály olyan jelenséget szabályoz, amely a piacon már

<sup>40</sup> Az más kérdés, hogy a jogalkalmazás a Magatartási Kódex rendelkezéseit – mivel a Magatartási Kódex nem volt jogszabály – semmilyen formában nem vette figyelembe ítélkezése során. Függetlenül attól, hogy kormányzati kezdeményezésre jött létre, a Felügyelet, a minisztériumok tevékenyen részt vettek tartalmának kialakításában és a 2010-től hatályos rHpt. normaszövege is kifejezetten előírta szabályainak figyelembevételét, illetve rendelkezéseinek zöme utóbb beépült az akkor hatályos jogszabályokba. Ez azonban nem az önszabályozás és a jogi szabályozás összehangolt alkalmazásának nehézségét, sokkal inkább a bírói és a felügyeleti jogalkalmazás problémáját mutatja.

megoldást nyert, így legfeljebb a már kialakult helyzet – jól, rosszul – újraszabályozását eredményezte (pl. a 361/2009. (XII. 30.) Korm. rendelet vagy a 2010. évi XCVI. törvény), új alkalmazkodásra készítette a piaci szereplőket. Sok esetben a jogalkotást „káros mellékhatások”<sup>41</sup> is kísérték.

Ebben a kérdésben iránymutatónak lehet tekinteni Dan Ariely, az amerikai Duke Egyetem pszichológia és viselkedési közgazdaságtan professzora véleményét:

*„... amikor rendszereket tervezünk, főleg, ha ezt törvényi szinten tesszük, nagyon összetett problémákat kell megoldanunk, és sosem lehet pontosan megjósolni, mi lesz a következménye egy-egy új szabálynak. Sosem láthatjuk előre a változtatásaink következményeit, és így néha emberek élete kerülhet veszélybe.”*<sup>42</sup>

Banki szempontból rendkívül káros volt az a kommunikáció, amely kezdettől fogva kriminalizálta a devizahitelezést, a válság hatásait pedig úgy állította be, mintha az kizárólag a hitelező bankok tisztességtelen magatartásának lett volna a következménye. Az árnyaltabb véleményalkotás érdekében érdemes talán idézni Csányi Sándornak, az OTP Bank elnök-vezérigazgatójának 2010. májusában kifejtett álláspontját:

*„Én azt gondolom, hogy nem feltétlenül csak a bankrendszer a hibás, vagy elsősorban nem a bankrendszer a hibás azért, hogy adósok, beleértve a forint adósokat is, a forinthittel rendelkezőket és a devizahittel rendelkezőket, nehezebb helyzetben vannak, mint azt remélték akkor, amikor a hitelt felvették. Azért gondolom, hogy nem a bankrendszer a hibás, mert amikor a devizahitelek öt évvel ezelőtt a devizahitelt felvették, akkor a forint árfolyam az euróhoz képest 230-240-250 körül ingadozott és ma pedig ugye 270 fölött van és volt ennél gyengébb is, tehát megnőtt a tartozás összege forintban kifejezve. Ez nem a bankrendszer hibája. Ez egyértelműen annak a hibája, hogy az elmúlt években, talán leszámítva 2008-at, felelőtlen költségvetési gazdálkodás folyt.*

*– Ez kormányzati hiba?*

*– Én azt gondolom, hogy elsősorban kormányzati hiba. Ezért sem értettem, amikor annak idején a kormány a bankrendszertől akarta megmenteni a devizaadósokat. Elsősorban a devizaadósokat az adott kormánytól kellett volna abban az időben megmenteni, ahol a 10% körüli költségvetési deficit oda vezetett, hogy a bizalom megingott Magyarországon és a magyar fizetőeszközben, ezért gyengül a fizetőeszköz és megnőtt a forintban kifejezett adósság. A bankrendszer szintén nem okolható azért, hogy a kormány bevezette, a szocialista kormány a devizahitelek, lakás devizahitelek állami támogatását. Korábban csak a forinthiteleket támogatták, tehát a hitelfelvevőknek forintban volt érdemes eladósodni, a devizahitelek támogatása igazából azt gondolom döntően a külföldi bankok érdekében, egyébként az OTP ellenére történt, hiszen ezzel akarták úgymond a versenyt szélesíteni és erősíteni a lakossági piacon, mivel az OTP*

<sup>41</sup> Ilyennek tekinthető az erkölcsi kockázat megugrása, a pacta sunt servanda sérelme (<https://index.hu/velemenijegyzet/2009/03/20/bank/>) a bank iránti bizalom lerombolása (<https://www.penzcentrum.hu/hitel/oriasi-bizalomvesztes-a-bankoknal.132330.html>), jelentős banki erőforrások lekötése „adósmentésre” (adminisztráció, IT, munkaerő).

<sup>42</sup> “Ha ma rossz pénzügyi döntést hozunk, az évtizedekig kísérhet minket” – interjú Dan Ariely-vel. <https://fintechzone.hu/ha-ma-rossz-penzugyi-dontest-hozunk-az-evtizededekig-kiserthet-minket-interju-dan-ariely-vel/> (letöltés: 2018. 07. 09.)



*elsősorban forintban hitelezett, mi ezért egy évvel később is tértünk át csak a devizahitelre, amikor rohamosan romlott a piaci részesedésünk és nem volt más választásunk. Tehát összességében a kormány ösztönözte a devizahitelt, rossz gazdaságpolitikát és költségvetési politikát folytatott, és harmadsorban meg kell említeni a monetáris politikát is, mert hiszen ha nem lett volna erősen túlértékelve a forint, nem 230 Ft lett volna egy euró, amikor felvették az adósok a hitelt, hanem 260-270, akkor meggondolták volna, hogy forintban vagy devizában adósodjanak el, és egy forintgyengülés esetén is sokkal kisebb mértékben emelkedett volna a devizahiteleknek a hitelösszege.*<sup>43</sup>

A sajtóban is széles körben elterjedt nézet nem az erkölcsi kockázat, mint a devizahitelezés elterjedésének egyik legfőbb oka bemutatására irányult, hanem szinte kizárólag a bankok tisztességtelen eljárását hangsúlyozta. Túl azon, hogy a kommunikáció hozzájárult a rendetlen helyzet elhúzódásához, nagyobb károkat okozott azzal, hogy leépítette a bankokkal szembeni bizalmat. A banküzem alapvetően a bizalom alapján működik, az ügyfelek bizalmára épít, mind forrás, mind eszköz oldalon. A bizalom hiánya az egész bankrendszer meggyengülésével járhat, amelyet utóbb nagyon nehéz újra helyreállítani.

A nehéz helyzetbe került adósok megmentésére irányuló kísérletek értékelése során többen kimutatták, hogy a hitelezési kockázat a rendszerben állandó, az adminisztratív intézkedésekkel nem csökkenthető, legfeljebb a három szereplő között újraosztható. Ezért az egyes mentési kísérletek – vonatkoztassunk most el azok jogszerűségétől – csupán ezen kockázatok viselését osztották el, rendre az egyik szereplő, a bankrendszer terhére (ezért kellett a kialakult helyzete kriminalizálni), de nem voltak és nem lehettek alkalmasak a probléma megoldására.

A devizahitelezésben rejlő rendszerszintű (növekményi és állományi) kockázatot egyrészt a JTM szabályok felállításával, másrészt a hitelek forintosításával sikerült 2014-15-ben kiküszöbölni (amelyet Surányi már 2011-ben és 2013-ban is javasolt). A rögzített árfolyam alkalmazásával azonban az adósok viselik az árfolyamváltozás miatti törlesztőrészlet emelkedést, amely sokuk számára nem jelent végső megoldást.

Ugyanakkor hosszú távra megoldást nem elsősorban jogi eszközökben kell keresnünk, miként maga a devizahitelezés sem az alkalmazott jogi megoldások tisztességtelensége miatt terjedhetett el. Megoldást elsősorban csak különböző eszközök bonyolult kölcsönhatásával és természetesen hosszútávon lehet elérni. Elengedhetetlen a megfelelő eszközökkel rendelkező, hiteles, kiszámítható monetáris politika, valamint az ezzel összhangban levő, hiteles, kiszámítható és takarékos fiskális politika. Fontos továbbá a belföldi pénzpiacok fejlesztése, a hosszú futamidejű belföldi megtakarítások ösztönzése.

Üdvözlendő, hogy részben már megjelentek, illetve kiépültek azok a pozitív hatású szabályozók (MNB jogszabályalkotási joga) és mechanizmusok, amelyek 2001 és 2011 között hiányoztak és biztosíthatók volna a devizahitelek (illetve általában a hosszú lejáratú hitelek) biztonságos, meghatározott keretek közötti működését (KHR, „fair banki” törvény és az adósságfék szabályozás, a hosszú lejáratú lakossági hitelek forrásaként szolgáló jelzáloghitel-finanszírozás-megfelelési mutató, a hosszú futamidejű kamatcsereügyletek és a jelzáloglevél-vásárlási program).

<sup>43</sup> Interjú Csányi Sándorral - HÍR TV: Kontraszt, 2010. május 16.

Rendkívül fontos, hogy a fogyasztók pénzügyi kulturális szintjét hatékonyan emelni képes oktatói rendszer épüljön ki, amely alapvető készség szinten képes kezelni legalább a leg-egyszerűbb pénzügyi összefüggések oktatását.

Ezek az eszközök azonban csak arra alkalmasak, hogy kijavítva a piaci rendszer tapasztalt tökéletlenségeit, megelőzzék hasonló természetű problémák kialakulását. A nehéz helyzetben lévő adósok problémáinak kezelésére azonban nem nyújtanak megoldás. Az ő problémáik megoldására megfelelő állami szociális védőháló kialakítására lenne szükség, így pl. a korábban már említett szociális lakásépítés beindítására és támogatására.

## 7. 5. Összefoglalva a tanulságokat 2008 után

1. A piaci mechanizmusok meghatározott keretek között képesek kezelni a piaci rendszer működésének tökéletlenségéből eredő problémákat. Jogszabályi beavatkozás csak ezen kereteket meghaladóan szükséges.
2. Ebben a helyzetben is bizonyítást nyert, hogy az önszabályozás és az ezzel harmonizált jogalkotással lehet a leghatékonyabban szabályozni a társadalmi jelenségeket. A piaci szereplők szakmai ismereteit és tapasztalatait fel nem használó szabályozás nem éri el célját, rendszerint káros mellékhatásokkal jár és pazarló.
3. Hasonló helyzetek elkerülése elsősorban fiskális és monetáris gazdasági eszközök nagyon gondosan összehangolt alkalmazásával lehetséges, ebben kiemelt szerepe van a lakossági pénzügyi kultúra hatékony fejlesztésének.
4. A nehéz helyzetben lévő adósok megsegítése állami feladat, szociális védőháló kiépítésével.

## 8. Epilógus (helyett)

A leírtak alapján eléggé egyértelműen megállapítható, hogy a devizahitelezés kialakulásában, elterjedésében és következményeinek kezelésében valamennyi részt vevő (államhitelező-fogyasztó) szerepet játszott és összességében nem játszotta jól a szerepét.

E tanulmány azonban nem a felelősség kérdését vizsgálta, pusztán a devizahiteles jelenség okainak feltárásával azt kereste, hogyan lehet elkerülni, pontosabban megelőzni a hasonló jelenségeket. Meglehetősen vegyes érzésekkel értem a tanulmány végére, mert látom azokat a pozitív, előremutató változásokat, amelyek képesek kezelni és megelőzni hasonló helyzetek kialakulását. Ugyanakkor a történetek alapján nem vagyok benne biztos, hogy van-e elegendő erőnk és elszántságunk a következmények még hátralévő kezelésére. Jelenleg azonban úgy tűnik, nem sokat tanultunk a krízisből: egyrészt számos adós részére nem jelentett megoldást az adósmentés, másrészt nem jutott nyugvópontra a helyzet, tovább folytatódik egy társadalmi probléma utólagos kriminalizálása.





dr. Kuti Szilvia  
*közjegyzőhelyettes*

**A DEVIZAHITELEZÉSEL KAPCSOLATOS  
ÜGYLETEK ROBBANÁSSZERŰ ELTERJEDÉSÉNEK  
KÖVETKEZMÉNYEI A KÖZJEGYZŐK  
MINDENNAPJAIBAN ÉS A „ROMELTAKARÍTÁS”<sup>1</sup>**

---

<sup>1</sup> A kézirat lezárva: 2018. október 10. napján



## Bevezető gondolatok

Devizakölcsön. Egyetlen szó, egyetlen ártalmatlannak tűnő fogalom. Kíváncsi lennék, hogy van-e ma olyan 28 és 82 év közötti magyar állampolgár, akinek ne lenne egy devizahiteles története. Olyan, amit hallott vagy átélt. Úgy gondolom, hogy nincs. Azt is gondolom még, hogy ez a fogalom olyasmí lehet, mint egy komoly betegség. Olyan, amiben sokan érintettek. Ki maga küzd a kórral, ki ismer olyat, aki küzd azzal. Van olyan, akit a betegség legyőzött és biztosan akadnak olyanok is, akik csodálatos gyógyulásokról mesélnek.

Belátom, hogy a fenti első néhány sor szokatlan kezdés, mi több: sokak szerint talán hatásvadász is egy olyan tanulmány tekintetében, ami arra szolgálna, hogy bemutassa egy hivatásrend devizahitelezéssel kapcsolatos tapasztalatait. Fontos azonban rögzíteni: a jelen írás szándékoltnak személyes hangvételű és biztosan nem tükrözi a közjegyzők összességének a devizahitelezéssel kapcsolatos nézeteit. Ugyanakkor igyekszik átfogó jelleggel bemutatni azt, hogy az egyes közjegyző, mint jogalkalmazó hatóság milyen szerepet kapott a devizahitelezés folyamatában, és kitér arra is, hogy ez a szerepvállalás a mindennapi hivatásgyakorlásra milyen hatással volt. A szubjektív, de lehetőség szerint nem elfogult nézőpont indoka egyfelől az, hogy a szerző éppen abban az időszakban választotta a közjegyzői hivatást és lett közjegyzőhelyettes, amikor a devizahitelezés széles körben még nem terjedt el, ám az évek múlásával, az azzal kapcsolatos feladathalmaz fokozatosan szakmai életének részévé vált. Teljesen általánosságban azért sem volna illő fogalmazni, mert nem áll rendelkezésre egy, a közjegyzők között végzett olyan szakmai közvélemény-kutatás, amelyre támaszkodni lehetne, és a válaszadásokból nyert statisztikai adatok alapján tanulságokat és következtetéseket lehetne levonni, illetve általánosabb érvényű megfogalmazásokat lehetne tenni a közjegyzők devizahitelezéssel kapcsolatban megélt tapasztalataira vonatkozóan.

Magyarországon a devizahitelezés<sup>2</sup> története az 1990-es évek végén, a 2000-es évek elején kezdődött, amikor a kamattámogatott forinthitelek alternatívájaként tömegessé váltak a fogyasztók által igénybe vett deviza alapú – elsősorban euró, svájci frank és elenyésző mértékben japán jen – hitelek. A kereskedelmi bankok legtöbbször azzal a feltétellel nyújtottak kölcsönt, ha az ügyfelek a magánokiratban létrejött kölcsönszerződések alapján, közjegyző előtt, közvetlenül végrehajtható, egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozatot tettek a kölcsön visszafizetésére. Emellett az is gyakran előfordult, hogy a közjegyző magát a kölcsönszerződést és annak biztosítéki szerződéseit foglalta közokiratba. Tapasztalataim szerint, az okiratok készítése iránt megnövekedett igény jelentősen leterhelte a közjegyzői irodákat – a munkahelyemet akkoriban jelentő budapesti közjegyzői irodát biztosan –, mivel országsszerte naponta ezrével jöttek létre

<sup>2</sup> A hitelszerződés és a kölcsönszerződés polgári jogilag nem szinonimái egymásnak. A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 6:382. § (1) bekezdésében foglaltak szerint: „*Hitelszerződés alapján a hitelező hitelkeret rendelkezésre tartására, és a rendelkezésre tartott összeg erejéig kölcsönszerződés, kezességi szerződés, garanciaszerződés vagy egyéb hitelművelet végzésére vonatkozó más szerződés megkötésére, az adós díj fizetésére köteles.*” A Ptk. 6:383. §-ban foglaltak szerint pedig: „*Kölcsönszerződés alapján a hitelező meghatározott pénzösszeg fizetésére, az adós a pénzösszeg szerződés szerinti későbbi időpontban a hitelezőnek történő visszafizetésére és kamat fizetésére köteles.*” A fentiek ellenére, a jelen tanulmány a közbeszédben is bevett módon a két fogalmat szinonimákként használja azzal, hogy a devizahitel és devizakölcsön fogalmak alatt alapvetően a fogyasztók által deviza alapú elszámolással kötött kölcsönszerződéseket érti.

devizahiteles ügyletek. Már a szerződéskötések időszaka is gyorsaságot, precizitást és ez utóbival némiképp ellentétes készséget: rugalmasságot követelt meg a közjegyzőktől.

A „devizahitel” mint fogalom ebben az időben azonban még semmiképpen sem a szitokszavak alternatívája volt: sokkal inkább a széles körben felhasználható, kedvező hitel lehetőségét jelentette azok számára, akik devizaalapú kölcsönt igényeltek. Az átlagos fogyasztó számára a devizaalapú kölcsön azért tűnhetett kedvezőbbnek, mint a forint alapú hitel, mert az előbbi törlesztőrészei alacsonyabb szintről indultak, mint az utóbbié. Így a törlesztési időszak elején kevesebb volt az adóst terhelő és a hitelezőknek megfizetendő törlesztőrészlet és ez a közjegyzők elé kerülő szerződésekből is kitűnt.

Fontosnak tartom a tanulmány II. fejezetében kitérni arra, hogy általában milyen a közjegyzők okiratkészítésének gyakorlata, amely egyébként a devizahitelezés virágkora óta lényegi változásokon nem esett át. A témakör azért kiemelt jelentőségű, mert a devizakölcsön ügyletekkel kapcsolatos okiratszerkesztések időszaka sok munkával járó, ám konfliktusmentes időszak volt, mégis az ekkor készült közokiratok azok, amelyek alig egy évtizeddel később különféle fórumokon nagyító alá kerültek.

A lakossági devizahitelezés kezdeti stádiumában gyakran fordult elő az is, hogy az ügyfelek a kiszámíthatóbb, ám drágább kamattámogatott forinthiteleiket váltották át az alacsony kamatozású, de az árfolyam-ingadozás miatt kockázatosabb deviza alapú kölcsönre és ezen ügyletek tekintetében kérték a közjegyző segítségét. A szerződéseket hamarosan, különböző általános okok miatt – mint pl. fedezetcsere, jogutódlás – módosítani kellett, mely módosítások száma a 2007-es, 2008-as recesszió idején és azt követően is növekedett, továbbá a módosítások oka egyre gyakrabban a kölcsön visszafizetésének átütemezése lett. A szerződések, illetve a korábban elkészített egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozatok módosításainak okirattal foglалása során – arra vonatkozó felkérés esetén – a közjegyzők ugyancsak közreműködtek.

A devizahitelezési válság kezelésére irányuló kormányzati törekvések, mint az árfolyamgát, a végtörlesztés és a 2015-ben végrehajtott forintosítás, ugyancsak a közjegyzők tevékenységét befolyásoló intézkedések voltak. A közjegyzők munkájára hatással volt az is, hogy nagyon sok adós a „hitelében ragadt”, hisz a nem teljesített kölcsönszerződések sorsa a bankok általi felmondás lett, illetve a felmondásokat követően rendszerint a közjegyzői okiratok végrehajtására került sor. A felmondások közokiratba foglalása, továbbá – 2010. június 1. napjától kezdődően – az okiratok végrehajtási záradékolása szintén közjegyzői közreműködés mellett történt. Az ennek kapcsán felmerült jogi problémákról a III. és IV. fejezetekben írok.

Bár devizahiteles ügyletekről a legmarkánsabban az ügyleti okiratkészítések, a jegyzőkönyvi ténytanúsítások és a végrehajtás közjegyző általi elrendelése kapcsán lehet beszélni, manapság sem ritka eset az, hogy egy devizakölcsön adósa tartozását hátrahagyva hal meg, amely tartozás a hagyatékát terheli. Mivel a hagyatéki eljárások lefolytatása a közjegyzők hatáskörébe tartozik, ezért – egyebek mellett – a gyakran jelentős passzívákat tartalmazó hagyatéki ügyek intézése is a közjegyzők feladata. A hagyatéki ügyekben felmerült adósságok sorsáról a VI. fejezet szól.

A fenti áttekintéssel jól érzékelhető, hogy a közjegyzők egyfelől akaratlanul is a devizahitelezés egyik kulcsszereplőivé váltak, másfelől a deviza alapú kölcsönügyletekkel kapcsolatos szerződéses és igen bonyolult kérdések megválaszolása még manapság is a közjegyző rendszeres feladatai közé tartozik. A tanulmány ezért azt is megpróbálja körüljárni, hogy a közjegyzői hivatás gyakorlói az adott gazdasági, társadalmi és jogi környezetben hogyan, milyen belső intézkedésekkel, egyedi oktatási gyakorlattal próbáltak és próbálnak megfelelni a folyamatosan változó

piaci, valamint jogalkotási igényeknek – az ügyfelek fokozódó türelmetlensége és különféle módon kifejezett elégedetlensége mellett. A tanulmány tehát azt is elsősorban személyes tapasztalatok alapján elemzi, hogy az egyes „devizahiteles ügyfél” szemében hogyan válhatott a közjegyző „ellenséggé”, amelynek egyik nyilvánvaló oka az ügyfelek pénzügyi tájékozatlansága volt, és amelyet a közjegyzők által számukra nyújtott jogi tájékoztatás sem tudott pótolni.

## 1. A devizahitelezés megjelenése Kelet-Közép-Európában és szabályozása Magyarországon – történeti kitekintés, a közjegyzői eljárások szempontjából releváns jogforrások és intézkedések ismertetésével

A devizakorlátozások megszüntetéséről, valamint egyes kapcsolódó törvények módosításáról szóló 2001. évi XCIII. törvényt az Országgyűlés a piacgazdaság kiépítésének következményeként, a forint konvertibilitását teljessé téve, az Európai Unióhoz történő csatlakozásra való felkészülés érdekében alkotta meg. Ez a 2002-ben, két lépcsőben hatályba lépett törvény volt az, amely a devizahitelezést széles körben lehetővé, a lakosság számára is hozzáférhetővé tette.<sup>3</sup>

Bár ez a jogszabály nem határozta meg a devizakölcsön fogalmát, érdemes rögzíteni azt, hogy devizakölcsön alatt olyan kölcsön értendő, amelynél a pénztartozás kirovó pénzneme a forinttól eltérő. Ide tartoznak a deviza alapú kölcsönök is azzal, hogy a devizában nyilvántartott kölcsönt a hitelező forintban folyósítja és az adós forintban is köteles azt a hitelezőnek visszafizetni. Fontos tehát megkülönböztetni egymástól a devizakölcsön ügyleteket és a deviza alapú kölcsönrel kapcsolatos ügyleteket, annál is inkább, mert utóbbiak voltak azok, amelyek a fogyasztók széles körében elterjedtek úgy, hogy ezt a hitelkonstrukciót a jogalkotás fogalommagyarázata eleinte egyáltalán nem követte.<sup>4</sup>

<sup>3</sup> A 2001. évi XCIII. törvény 1.§ (3) bekezdése értelmében: „Amennyiben törvény vagy kormányrendelet másként nem rendelkezik a) devizabelföldiek belföldön és külföldön, b) devizakülföldiek belföldön devizával, valutával, belföldi fizetőeszközzel, illetve belföldi pénznemre szóló követeléssel végzett jogügyletei és cselekményei szabadon végezhetők.”

<sup>4</sup> A Kúria 6/2013 PJE jogegységi határozatának indokolásának III. 1. pontja rámutatott: „A deviza alapú kölcsönszerződések elterjedésekor jogszabály nem határozta meg a deviza-alapú kölcsön fogalmát, ugyanakkor a betéti kamat, az értékpapírok hozama és a teljes hiteldíjmutató számításáról és közzétételéről szóló 41/1997. (III. 5.) Korm. rendelet (THM 1. rendelet) 11/B. §-ában és 13. §-ában – a fogalom meghatározása nélkül – a THM kiszámításával összefüggésben megtalálhatóak voltak a jogintézményre vonatkozó szabályok. A 2010. június 11-én hatályba lépett, a teljes hiteldíj mutató meghatározásáról, számításáról és közzétételéről szóló 83/2010. (III. 25.) Korm. rendelet (THM 2. rendelet) 2. § (1) bekezdése szerint a devizahitel a forinttól eltérő pénznemben folyósított és törlesztett hitel, míg a deviza alapú hitel devizában nyilvántartott, de forintban folyósított vagy törlesztett hitel. A hitelintézetekről és a pénzügyi vállalkozásokról szóló 1996. évi CXII. törvénynek (továbbiakban: Hpt.) az egyes pénzügyi tárgyú törvényeknek a nehéz helyzetbe került lakáscélú hitelt felvevő fogyasztók megsegítése érdekében szükséges módosításáról szóló 2010. évi XCVI. törvény 1. §-ával megállapított, 2010. szeptember 27-től hatályos 200/A. § (1) bekezdése szerint, deviza alapú a hitel-, a kölcsön-, illetve a pénzügyi lízingszerződés, ha azt devizában tartották nyilván, vagy devizában nyújtották és forintban törlesztik. A devizakölcsönök törlesztési árfolyamának rögzítéséről és a lakóingatlanok kényszerértékesítésének rendjéről szóló 2011. évi LXXV. törvény 1. § (1) bekezdés 1. pontja szerint az adott törvény és a felhatalmazása alapján kiadott jogszabályban devizakölcsön a természetes személy, mint adós vagy adóstárs és a pénzügyi intézmény között létrejött olyan kölcsönszerződés alapján fennálló tartozás, amelynél a kölcsön nyilvántartási pénzneme euró, svájci frank vagy japán jen és a hitelteladós törlesztési kötelezettségét forintban teljesíti. Megállapítható tehát, hogy a jogszabályok igen következetlen megnevezéseket használtak a konstrukció elnevezésére, és az egyes jogszabályok részben eltérő módon definiálták a deviza alapú kölcsönt.”

Megállapítható, hogy Magyarország azon újonnan csatlakozott EU-tagállamok közé tartozik, amelyekben a devizahitelezés a hitelbővülés során terjedt el, és vált makrogazdasági szempontból is jelentős tényezővé. Elsősorban Magyarország és Románia azok az új tagállamok, ahol a devizahitelek aránya a lakossági hitelállományon belül 2012-ben meghaladta az 50 %-ot. Más országokban – mint Észtország, Lettország és Litvánia – a háztartási hitelezésben már korábban is jelentős szerepet játszott a devizahitelezés, így a 2000-es évek közepétől felgyorsuló hitelkihelyezés már eleve magas devizahitel-arány mellett ment végbe. Emellett olyan ország is akad – ilyen Csehország –, amelyben nincs, illetve Szlovákiában és Szlovéniában az euró bevezetése előtt sem volt jelentős lakossági devizahitelezés.<sup>5</sup>

Az elemzők szerint a devizahitelezésnek különböző gazdasági okai lehetnek, ám – ahogyan azt a bevezetőben is említettem –, az elszaporodásukat leggyakrabban a devizahitelek és a belföldi pénzben jegyzett hitelek kamatai közötti különbséggel magyarázzák. Pontosabban azzal, hogy a hitelfelvételre vonatkozó döntés meghozatalának időpontjában a forintban felvett hitelek törlesztőrészelei magasabbak voltak, mint a devizahitelekéi, és ezért sokan a látszólag kedvezőbb devizahitelt választották. A közgazdászok természetesen nem ragadtak le ennél a „felületes” magyarázatnál,<sup>6</sup> ám jelen tanulmány keretei között ez az állítás talán megállja a helyét. Személyes tapasztalatom szerint ugyanis, ha kérdeztem őket, a közjegyzői irodába betérő ügyfelek szinte kivétel nélkül ezzel magyarázták a deviza alapú kölcsön igénylése melletti döntésüket. Az is tény továbbá, hogy a lakáscélú állami támogatásokról szóló 12/2001. (I. 31.) Kormányrendelettel bevezetett lakástámogatási rendszert a 221/2003. (XII. 12.) Kormányrendelet szigorította<sup>7</sup> és a forinthitelek jövőjét valószínűleg negatívan befolyásolta a tíz hónap alatt történt 6 százalékpontos kamatemelés is.<sup>8</sup>

Magyarországon 2004 és 2008 között a devizahitelezés virágzott, 2004–2005-től pedig a devizaalapú lakáshitelek után megjelentek a devizaalapú szabad felhasználású jelzáloghitelek is. A közjegyzők megfeszített munkával, helyenként infrastruktúrabővítéssel, okiratkészítésre alkalmas munkaerő felvételével próbálták lépést tartani a piaci igényekkel, hogy zökkenőmentesen közreműködhessenek a közvetlenül végrehajtható közjegyzői okiratok elkészítésében.

A devizahitel-állomány legnagyobb mértékben 2006 és 2008 között bővült, amit az üynökökön keresztüli értékesítés is elősegített, és ami lehetővé tette azt, hogy az addiginál gyengébb hitelképességű ügyfelek is hitelhez juthattak.<sup>9</sup> Ezt a közjegyzők okirat készí-

<sup>5</sup> HUDECZ András: *Párhuzamos történetek. A lakossági devizahitelezés kialakulása és kezelése Lengyelországban, Romániában és Magyarországon*, Közgazdasági Szemle, 2012. április, 352.

<sup>6</sup> „Jóllehet számos empirikus vizsgálat kimutatta, hogy a devizahitelezés elterjedtségében fontos magyarázó ereje van a kamatkülönbözetnek, pusztán ezzel magyarázni a devizahitelezést, igen felületes volna.” Ld. HUDECZ: i.m. 354.

<sup>7</sup> A Kormány 2003. december 12. napján hirdette ki a lakáscélú állami támogatásokról szóló 12/2001. (I. 31.) Korm. rendeletet módosító 221/2003. (XII. 12.) rendeletét. A Korm. rendeletnek az ügyfelek által talán leginkább érzékelhető módosítása az volt, hogy jelzáloglevél-kamattámogatás esetén az igényelhető hitel összege használt lakásvásárlása, bővítése, illetve korszerűsítése esetén a korábbi 15 millió forintról 5 millió forintra csökkent. Emellett, amennyiben a kölcsönt igénylő a kamattámogatást jelzálog-levéllel finanszírozott kölcsön után igénybe vette, úgy ahhoz az ügylethez kiegészítő kamattámogatás már többé nem volt igénybe vehető, tehát a korábbi kettős kamattámogatású konstrukciók folyósítását a jogszabály a jövőre nézve kizárta.

<sup>8</sup> 2003. január 17. napján 6,5 %, majd tíz hónappal később, 2003. november 28. napján 12,5 % volt az alapkamat (Forrás: [http://www.mnb.hu/Jegybanki\\_alapkamat\\_alakulasa](http://www.mnb.hu/Jegybanki_alapkamat_alakulasa))

<sup>9</sup> HUDECZ: i.m. 383.

tési gyakorlatára jellemző alapos munka sem tudta teljesen kiszűrni, bár ilyen jellegű szűrő funkciója a közjegyzők tevékenységének soha nem is volt. Erről bővebben a II. pont szól.

Több forrás is megerősíti azt a személyes tapasztalatomat, hogy a teljes devizahitel állományhoz képest az eladósodás jelentős hányada svájci frank alapú hitelek felvételével történt.<sup>10</sup> Mivel pedig 2002 és 2008 szeptembere között a svájci franknak a forinthez viszonyított árfolyama jelentősen nem változott – legalábbis hosszútávon semmiképpen nem romlott<sup>11</sup> –, a hitelevétel szinte olyan mindennapi jelenség lett, mint a nagybevásárlás.

Mindemellett a devizahitelezést érintő vagy azt befolyásoló, számottevő jogalkotás, szabályozás ebben az időszakban nem született. *„A leghatározottabb fellépés a 2008. februári közös ajánlás volt, amelyben az MNB és a PSZÁF a jenhitelek kiemelt kockázatosságára hívta fel a bankok figyelmét, és arra intette őket, hogy körültekintően járjanak el ezeknek a hiteleknek a folyósításakor. Az ajánlás tartalmazta továbbá, hogy a bankok mutassák be, hogy egy 20 százalékos árfolyam-elmozdulás, illetve egy 1 százalékpontos kamatváltozás hogyan hat a törlesztőrészletre. Bár ez az ajánlás a maga nemében eredményes volt, hiszen a bankok 2008 közepére visszafogták jenhitelezésüket, a devizahitelezésre általában véve nem volt értékelhető hatással.”* – írja Hudecz András.<sup>12</sup>

A pénzügyi elemzők a világon végigsöprő gazdasági összeomlás és ennek részeként a magyarországi devizahitelezés miatti válság kirobbanását a 2008. szeptember 15. napján, Amerikában történt eseményekhez kötik. Nevezetesen ahhoz, hogy egy 1850-ben alapított cég, a Lehmann Brothers – amelyet az egyik legnagyobb amerikai befektetési bankként és egyben a világ vezető brókercégeként tartottak nyilván – csődöt jelentett be.<sup>13</sup> A nemzetközi pénzügyi krízis következményeként Magyarországon elsősorban a forintnak a svájci frankkal és az euróval szembeni gyengülése emelte meg a devizában eladósodott piaci szereplők törlesztőrészleteit. Ez a magyar közvéleményre és az egyes érintettekre sokkolóan hatott. Jellemző, hogy ezen a pénzügyi szempontból nézve borús hétfői napon 1 euró középárfolyamon számítva 240,92 forintba, és 1 svájci frank 151,65 forintba került, míg egy hónap múlva, 2008. október 15. napján az euró középárfolyama 266,09 forint, a svájci franké pedig 171,81 forint volt.<sup>14</sup>

A válság kirobbanása után a devizahitelezés szabályozása égetően sürgőssé vált és az MNB kezdeményezésére a Kormány kihirdette a 361/2009. (XII. 30.) Kormányrendeletet. Ez a Kormányrendelet két lépésben szabályozta a lakossági hitelezést: 2010. március 1-jétől a háztartási jelzáloghitelek és a

<sup>10</sup> „A devizahitelezés magyarországi elterjedésének bázisvalutája a svájci frank volt. Az évszázadok óta háborút nem viselt, gazdag és jólétét alapvetően bankjainak köszönhető alpesi ország törvényes fizetési eszközében kötötték a devizahitel szerződések. A hiányos pénzügyi kultúrával rendelkező magyar lakosság a svájci frankban a biztonságot látta, így a bankok elmaradó felvilágosító tevékenysége és a lakosság hitelmohósága következtében a devizahitel-szerződések tömegessé váltak.” Ld.: LENTNER Csaba: A lakossági devizahitelezés kialakulásának és konszolidációjának rendszertani vázlata. Pénzügyi Szemle, 2015. 3. sz. 310.

<sup>11</sup> Az MNB honlapján közzétett statisztikai adatok alapján az alábbiak szerint alakultak a svájci franknak a forinthez viszonyított év végi középárfolyamai: 2002-ben 162,37 HUF/CHF; 2003-ban 168,30 HUF/CHF; 2004-ben 159,34 HUF/CHF; 2005-ben 162,33 HUF/CHF; 2006-ban 156,99 HUF/CHF; 2007-ben 152,42 HUF/CHF. A válság kirobbanását követően, 2008. év végén 177,78 HUF/CHF volt a középárfolyam. (Forrás: <https://www.mnb.hu/statisztika/statisztikai-adatok-informaciok/adatok-idosorok/vii-arfolyam>)

<sup>12</sup> HUDECZ: i.m. 386.

<sup>13</sup> Forrás: [https://hu.wikipedia.org/wiki/Lehman\\_Brothers](https://hu.wikipedia.org/wiki/Lehman_Brothers)

<sup>14</sup> Forrás: <https://www.mnb.hu/arfolyam-lekerdezes>



gépjárműhitelek esetében a hitelfedezeti arányt devizánként meghatározva maximálták.<sup>15</sup> 2010. június 11-étől pedig a bankoknak úgynevezett hitelezhetőségi limiteket kellett meghatározniuk.<sup>16</sup>

A fentiekhez képest már az új Kormány intézkedése volt az, hogy 2010. augusztus 13-ai hatállyal megtiltotta a zálogjog ingatlanra történő földhivatali bejegyzését abban az esetben, ha a bejegyzés alapjául szolgáltató követelés természetes személynek nyújtandó devizalapú kölcsönből származik. Ez – az egyébként a szabad tőkeáramlást érintő EU-s előírásokkal ellentétben, így aztán később dereguláció áldozatává vált – rendelkezés tulajdonképpen megszüntette a devizaalapú jelzáloghitelezést Magyarországon.<sup>17</sup> Vannak olyan elemzők azonban, akik arra hívják fel a figyelmet, hogy a devizahitelezés visszaesése már a jogszabályalkotásokat megelőzően is megindult, tehát az, hogy Magyarországon eltűnt a devizahitelezés, nem teljes mértékben e két jogszabály rendelkezéseinek következménye.<sup>18</sup>

A devizahitelezést korlátozó intézkedések mellett több új törvény és egyéb jogszabály is a devizahiteles adósok terheit igyekezett csökkenteni. A jogszabályok közül az egyik a kilakoltatási moratórium meghosszabbítására vonatkozott. Ezt a téli időszakra alkalmazott szabályt a Kormány 2010-re vonatkozóan április 15-éig meghosszabbította.

2010 őszén fogadták el az egyes pénzügyi tárgyú törvényeknek a nehéz helyzetbe került lakáscélú hitelt felvevő fogyasztók megsegítése érdekében szükséges módosításáról szóló 2010. évi XCVI. törvényt, amely a devizaadósokat segítő programcsomagot tartalmaz. Eszerint a bankok számára kötelezővé tették az általuk vagy az MNB által meghatározott középárfolyam alkalmazását, továbbá a törvény kísérletet tett a kamatok egyoldalú módosításának korlátozására. Tartalmazta azt – a közjegyzők számára a végrehajtások elrendelésével kapcsolatban – releváns szabályt is, hogy a hitelszerződés felmondása utáni 90. naptól késedelmi kamatot már nem számolhat fel a bank, illetve, hogy a hitelek előtörlesztése vagy végtörlesztése esetén a maximális díj a törlesztett összeg egy százaléka lehet. Jelentős rendelkezés volt továbbá, hogy a lakáscélú jelzáloghitelek esetén az adós írásban kérhette a hitele futamidejének legfeljebb öt évvel történő meghosszabbítását, amit a bank fontos ok hiányában nem tagadhatott meg.

2011 májusában került bevezetésre az úgynevezett „Otthonvédelmi Program”, vagy más elnevezéssel „Otthonvédelmi akcióterv”. Ez öt pontban rögzítette a bankok és a kormány közötti megállapodásokat a devizahitelek megsegítésére.

A program első eleme a devizakölcsönök törlesztési árfolyamának rögzítéséről és a lakóingatlanok kényszerértékesítésének rendjéről szóló 2011. évi LXXV. törvénnyel bevezetett, úgynevezett „árfolyamgát”-ra vonatkozó rendelkezések voltak. Ezek szerint az adósok kérhették, hogy 2014. december 31-éig a devizahiteleiket rögzített árfolyamon törleszthessék.<sup>19</sup> A tényleges és a rögzített árfolyam közötti különbség erejéig a bankok forinthatelt, úgynevezett gyűjtőszámla-hi-

<sup>15</sup> A hitelfedezeti mutató forinthatelnél 80 %, az euró-hiteleknél 60 %, az egyéb deviza hiteleknél pedig 45 %.

<sup>16</sup> HUDECZ: i.m. 387.

<sup>17</sup> Lásd az egyes gazdasági és pénzügyi tárgyú törvények megalkotásáról, illetve módosításáról szóló 2010. évi XC. törvény VI. fejezetében, valamint ennek deregulációs törvényében, az egyes törvényeknek és törvényi rendelkezéseknek a jogrendszer túlszabályozottságának megszüntetése érdekében szükséges technikai deregulációjáról szóló 2012. évi LXXVI. törvényben foglaltakat.

<sup>18</sup> HUDECZ: i.m. 387.

<sup>19</sup> A frankhitelt 180 forintos, az euró hitelt 250 forintos, a jenhitelt 2,5 forintos árfolyamon rögzítették.

telt folyósítottak. Ezzel összefüggésben a rögzített árfolyam alkalmazási időszaka alatt az adós terhére fizetési kötelezettség nem állt fenn. Ennek kamata a rövid bankközi kamatokkal volt megegyező. A gyűjtőszámlahitel 2015. január 1-jétől kellett elkezdni törleszteni az időközben piaci árfolyamra visszaállított devizahitel-törlesztéssel együtt.<sup>20</sup> A közjegyzők ezen a ponton újabb feladatot kaptak: a gyűjtőszámla hitelre vonatkozó hitelkeret-szerződések alapján, az adósok által közvetlenül végrehajtható okiratokban tett kötelezettségvállaló nyilatkozatokat készítettek. Ezek kiállításáért a közjegyzői munkadíjat és a költségeket a hitelező volt köteles állni.

A gyűjtőszámla-hiteles megoldás azok számára lehetett kedvező, akiknek a fizetési nehézségei átmenetiek voltak, illetve általában megfelelő megoldás lehetett volna abban az esetben, ha az árfolyamrögzítés ideje alatt a forint átlagosan erősödött volna. Tapasztalataim szerint ezzel a lehetőséggel kevés ügyfél élt, és akik mégis ezt választották, ők is csupán azt látták, hogy a gyűjtőszámla-hitel konstrukció által „lélegzetvételhez jutnak”.<sup>21</sup>

Az akciótervnek része lett az ingatlanok limitált árverezésének lehetősége is, mivel 2011. július 2-ától megszűnt a kilakoltatási és árverezési moratórium, és a bankok kvóták szerint kezdhették meg az ingatlanok árverezését. A devizaalapú lakáshitelezés újraindítása és ennek feltételrendszerének kialakítása szintén ekkor következett be, amikor bejelentették, hogy feloldják a jelzáloghitelezés tilalmát. A program része volt továbbá a Nemzeti Eszközkezelő Társaság (NET) létrehozása is.<sup>22</sup>

A Kormány 2011. szeptemberében jelentette be „országvédelmi csomag”-ját. Ennek a devizahiteleseket érintő pontja az volt, hogy a devizahitelek esetében forintban felmerülő költségeket csak forintban lehet meghatározni, továbbá az is, hogy lehetővé tette a rögzített árfolyamon történő végtörlesztést.<sup>23</sup> A pénzügyi szakemberek többsége azzal az indokkal bírálta a végtörlesztés végrehajtását, hogy ezzel nem a valódi rászorulóknak kaptak lehetőséget a devizahiteleiktől való szabadulásra.

Ezt követően a kormányzat és a Bankszövetség 2011. december 15-én megállapodást kötött egymással, amely megállapodásnak három eleme érintette a lakossági devizahitelezést. Egyfelől szigorították a végtörlesztési feltételeket. Másfelől kiterjesztették a korábbi árfolyamgátat úgy, hogy a meghatározott árfolyam felett a bank és az állam átvállalja a kamattörlesztést az adóstól, miközben az adott árfolyam feletti tőketörlesztési rész forintra váltva külön gyűjtőszámlán kamatozik az árfolyamrögzítés végéig, majd utána azt az adósnak kell törlesztenie. A harmadik

<sup>20</sup> A Kormány és a Bankszövetség december 15-i megállapodása alapján a törleszteni képes adósoknak azonban még egy évig, 2012 végig lehetőségük volt az árfolyamgátba való belépésre. A megegyezés szerint az árfolyamrögzítés 60 hónapig, de legfeljebb 2017. június 30-áig volt biztosítva.

<sup>21</sup> A 2011. évi LXXV. törvény módosításáról szóló, 2013. június 1-jén hatályba lépett – és emiatt az ezt követően megkötött ügyletekre alkalmazható – 2013. évi LXVIII. törvénnyel utóbb eltörlésre került a gyűjtőszámlahitel igénybevétele iránti kérelem benyújtására meghatározott 2013. május hó 31-i záró határidő. Emellett eltörlésre került a rögzített árfolyam alkalmazásának 2017. június 30-i záró időpontja. A módosító törvény arról is rendelkezett, hogy legalább három gyermek esetén a 20 millió forint feletti devizakölcsönre nézve is igénybe vehetővé vált az árfolyamgát.

<sup>22</sup> „...alap gondolata az, hogy az állam megvásárolja a bankoktól a fizetéseképtelen adósok ingatlanjait, akik azt visszabérlik az NET-től. Az erről szóló törvényt az országgyűlés 2011. december 5-én fogadta el. A NET 2012. január 1-jén kezdte meg működését. Az eredeti tervek szerint 2014. december 31-éig bezárólag 5000 ingatlant vásárolt volna meg, de (...) ezt a keretszámot a kormány 25 ezerre emelte. (...) A NET a kézirat nyomdába adásáig még egy darab ingatlant sem vett meg.” Ld. HUDECZ: i.m. 403-404.

<sup>23</sup> HUDECZ: i.m. 404.

rendelkezés arról szolt, hogy a 2011. szeptember 30-án 90 napot meghaladó késedelemben lévő ügyfelek devizahitelét a bankok 2012. március 15-e és április 15-e között forintra váltják, továbbá a tartozás 25 százalékát elengedik és a forintra váltott hitelhez a Kormány öt éven át tartó, évente csökkenő mértékű kamattámogatást nyújt. Ennek feltétele az volt, hogy a késedelem oka az adós fizetőképességében bekövetkezett tartós romlás legyen, valamint a hitel fedezetétől szolgáló ingatlan forgalmi értéke a szerződés megkötésekor legfeljebb 20 millió forintot ért el.

A Kúria 2/2014. számú polgári jogegységi határozatából származó egyes követelmények érvényre juttatása, valamint a további intézkedések előkészítése érdekében az Országgyűlés megalkotta a közbeszédben csak „első devizahiteles törvény”-ként emlegetett törvényt. Ez volt a Kúriának a pénzügyi intézmények fogyasztói kölcsönszerződéseire vonatkozó jogegységi határozatával kapcsolatos egyes kérdések rendezéséről szóló 2014. évi XXXVIII. törvény. Ezt követte a tisztességtelen szerződéses kikötésekhez kapcsolódó fogyasztói túlfizetések elszámolásáról szóló, úgynevezett „elszámolási törvény”,<sup>24</sup> továbbá az egyes fogyasztói kölcsönszerződések devizanemének módosulásával és a kamatszabályokkal kapcsolatos kérdések rendezéséről szóló 2014. évi LXXVII. törvény („forintosítási törvény”). Végül pedig megszületett a fogyasztónak nyújtott hitelről szóló 2009. évi CLXII. törvény és egyes kapcsolódó törvények módosításáról szóló 2014. évi LXXVIII. törvény (az ún. „fair bankokról szóló” törvény).

A 2014. évi LXXVII. törvénynek a fogyasztói kölcsönszerződések törvény erejénél fogva történő módosulására vonatkozó szabályai 2015. február 1. napján léptek hatályba. A devizaalapú kölcsönszerződések és devizakölcsön-szerződések tekintetében is ezzel a nappal kellett elszámolniuk a pénzügyi intézményeknek és a felmondott (de késedelmes követelésként még nyilvántartott) tartozásokat is ezzel a nappal kellett forintra átváltani. A törvény rendelkezései rendkívül komplexen szabályozták az elszámolási szabályokat, melyek a közjegyzőktől igen nagy odafigyelést, tanulást és rengeteg munkát igényeltek, és amelyeknek az értelmezésében a Magyar Országos Közjegyzői Kamara (a továbbiakban: MOKK) Jogi Irodájának munkatársai segítettek. Összeállították a közjegyzők munkáját segítő - a tanulmány 1. és 2. számú függelékeiben megtalálható - táblázatokat, amelyek a határidők betartásában és a helyes eljárási cselekmények, intézkedések, határozatok maghozatalában óriási segítséget jelentettek.

A közjegyzők eljárása tekintetében a legnagyobb jelentősége a 2014. évi LXXVII. törvény 4. § (2) bekezdés c) pontjában foglalt rendelkezésnek volt. Ez alapján 2015. február 1-től<sup>25</sup> a deviza alapú hitel felvételéről szóló közjegyzői okirat végrehajtási záradékkal való ellátása csak a törvény erejénél fogva módosult fogyasztói kölcsönszerződés, illetve a törvény 15. § (1) bekezdése alapján forintra átváltott tartozásnak megfelelően, azaz csak forintra kérhető.

A másik közjegyzői szempontból fontos szabály az volt, amely szerint, ha a végrehajtást kérő az elszámolás adós részére való megküldését olyan időpontban jelentette be, amikor a végrehajtható okirat a végrehajtónak még nem került megküldésre, akkor a végrehajtást kérőnek a beje-

<sup>24</sup> A 2014. évi XL. törvény a Kúriának a pénzügyi intézmények fogyasztói kölcsönszerződéseire vonatkozó jogegységi határozatával kapcsolatos egyes kérdések rendezéséről szóló 2014. évi XXXVIII. törvényben rögzített elszámolás szabályairól és egyes egyéb rendelkezésekről (a továbbiakban: Etv.).

<sup>25</sup> A rendelkezés a 2015. február 1-én illetve az azt követően benyújtott végrehajtás elrendelése iránti kérelmekre alkalmazandó.

lentést a végrehajtást elrendelő bíróságnak, illetve – közjegyző által készített közokirat alapján indult végrehajtási eljárás esetén – a közjegyzőnek kellett megküldenie.<sup>26</sup>

A három utóbbi fontos jogszabály megalkotásával, vagyis az „első devizahiteles törvénnyel”, majd az „elszámolási törvénnyel”, valamint a „fair bankokról szóló törvénnyel” – ez utóbbi a jövőre nézve kiszámíthatóbbá tette a hitelezést – a jogalkotást tekintve 2015. február 1. napjával többé-kevésbé véget ért a hazai devizahitelezés egy igen nehéz időszaka. Ezzel párhuzamosan a devizahiteles szerződéses ügyletek – legalábbis a lakossági hitelezés vonatkozásában – eltűntek a közjegyzői irodákból.

## 2. A szerződések és egyoldalú kötelezettségvállalások közjegyző általi közokiratba foglalásának gyakorlata – a devizahitelezés virágkorában és ma

### 2. 1. Rendhagyó bevezető

*„A nemzetközileg is elismert oxford-i egyetemen végzett Róna úgy látja, hogy a hitelintézetek, a közvetítők és a pénzügyi felügyelet mellett bizony, a közjegyzők is nyakig sárosak a devizahitel problémában. »A közjegyzők rendszerint úgy hitelesítették a bankok által megírt hitelszerződéseket, hogy közben pontosan tudták, az anyag hibás, ráadásul még ők maguk sem tudták azokat értelmezni. Ennek ellenére a szerződéseket közokirattá minősítették, így pedig megfosztották a hitelek felvevőit a jogorvoslat lehetőségétől.« – vélekedik a korábban egyébként egy angol bankot vezető Róna. Ezáltal ugyanis jogerős bírósági határozat nélkül lehet végrehajtási eljárásokat kezdeményezni – az adósok pedig rövid idő alatt mélyszegénységben, fedél nélkül találhatják magukat.»<sup>27</sup>*

A kronológiát látszólag megtörve, egy még 2013-ban tett és a világhálóra került, Róna Péter közgazdásznak tulajdonított kijelentéssel nyitom meg ezt a fejezetet. Ez tehát abból az időszakból származik, amikor a devizahitelezés már lecsengett, azonban a korábban kötött ügyletek negatív gazdasági hatásai már kiütköztek, továbbá amikor már megszülettek az első bírósági ítéletek és minden fórumon a devizahitelezés felelőseit keresték. A tényyszerűség kedvéért le kell szögezmem, hogy nem tudom: ez a kijelentés pontosan így elhangzott-e és azt sem tudom, hogy az valóban Róna Pétertől származik-e. Mégis azért ebből a kijelentésből indulok ki, mert úgy gondolom, hogy ez az, ami kellőképpen érzékelteti, hogy a közjegyzők milyen közhangulattal találták magukat szemben egy több éven át tartó békezés, ám sok munkával járó időszak után, amire a „szerződéskötési dömping” volt jellemző. Álláspontom szerint a fenti kijelentés azért bír nagy jelentőséggel, mert bár – mint ahogyan arra később kitérek – minden szakmaiságot nélkülöz és tárgyi tévedéseket is tartalmaz, alkalmas arra, hogy egy hivatásrend tekintélyét aláassa és tagjainak alapos szakmai tudást igénylő munkálkodását jobb esetben a „semmitel azonosítsa”, rosszabb esetben kifejezetten kártékonynak tüntesse fel.

A fentiekre tekintettel szükségesnek tartom bemutatni azt, hogy általában meddig terjed egy közjegyző hatásköre és feladata az okirat-szerkesztési eljárás során: mi az, ami a közhitelességgel felruházott, hatósági jogkör gyakorlójától szakmailag megkövetelt és mi az, ami biztosan nem a feladata.

<sup>26</sup> Etv. 41. § (2), (3) és (9) bekezdései

<sup>27</sup> Forrás: [https://hitelkarosultak.blog.hu/2013/10/04/a\\_vilaghiru\\_kozgazdasz\\_kitart\\_hibas\\_termek\\_es\\_csalas\\_a\\_devizahitel](https://hitelkarosultak.blog.hu/2013/10/04/a_vilaghiru_kozgazdasz_kitart_hibas_termek_es_csalas_a_devizahitel)

## 2. 2. A közjegyző okirat-szerkesztési eljárásának szabályai – a devizahiteles perekben felhozott egyes érvénytelenségi kifogások tükrében

A közjegyzők tevékenységét, eljárásaik szabályait – egyebek mellett – a közjegyzőkről szóló 1991. évi XLI. törvény (a továbbiakban: Kjt.) tartalmazza. Eszerint a közjegyzők a jogszabály által meghatározott hatáskörükben, az állam igazságszolgáltató tevékenysége részeként jogszolgáltató hatósági tevékenységet végezve – a jogviták megelőzése érdekében – pártatlan jogi szolgáltatást nyújtanak. Ehhez kapcsolódóan – egyebek mellett – a jogügyletekről és jogi jelentőségű tényekről közokiratot állítanak ki, továbbá a feleket a hatáskörükbe utalt eljárásokkal kapcsolatban kioktatással segítik jogaik gyakorlásában és kötelességeik teljesítésében.<sup>28</sup> A közjegyzők egyik legfontosabb – és a devizahiteles ügyek intézésével kapcsolatban is ellátott – feladata tehát a különböző szerződések, továbbá a jognyilatkozatok közjegyzői okiratba foglalása.

A közjegyzői okiratok kapcsán megkülönböztetjük az ügyleti okiratokat és a közjegyzői tanúsító okiratokat (közjegyzői tanúsítványokat), amelyek közül az utóbbiaknak a szerződések felmondása során van kiemelt szerepük, és amelyekre a tanulmány III. fejezetében térek ki.

### 2.2.1. Tisztességtelen szerződési feltételek

A közjegyző alapvetően köteles közreműködni a jogügyletekben, ám a közreműködés megtagadására is köteles, „ha az kötelességeivel nem egyeztethető össze, így különösen ha közreműködését olyan jogügyletnek kéri, amely jogszabályba ütközik, vagy jogszabály megkerülésére irányul, illetőleg amelynek célja tiltott vagy tisztességtelen”.<sup>29</sup> Ha a közjegyző az eljárása során aggályos körülményt észlel, de a közreműködés megtagadására nem merül fel ok, akkor erre – az aggályos körülménynek az iratban történő feltüntetése mellett – felhívja a fél figyelmét. Amennyiben a fél tiltakozik az ellen, hogy ez a figyelmeztetés az iratba kerüljön, a közjegyző az ügyletben való közreműködést ugyancsak megtagadja.<sup>30</sup>

Ezen a ponton érdemes egy kicsit elidőzni, hiszen a devizahiteles perekben gyakran hangoztatott érv volt, hogy az okiratba foglalt szerződések azért érvénytelenek, mert azok tisztességtelen szerződési feltételeket tartalmaznak.

A deviza alapú kölcsönszerződések esetén a tartozás devizában volt megállapítva és az adós forintban teljesítendő fizetési kötelezettsége a forint és az adott deviza egymáshoz viszonyított árfolyam-ingadozásától függött. A Kúria 6/2013. polgári jogegységi határozata indokolásának III.1. pontja rögzíti, hogy ezeknél a szerződéseknel az árfolyamváltozás a törlesztőrészek nagyságát befolyásoló kockázati tényező, amelynek adós általi viselését ellensúlyozta a forint-kölcsönhöz képest kedvezőbb ügyleti kamat és alacsonyabb törlesztőrészlet.

„A DH1. és a DH2. törvények hatályba lépése óta az adósok leggyakrabban az árfolyamkockázat adósra telepítéséről rendelkező szerződési kikötés tisztességtelenségét állítják a Kúria 2/2014. polgári jogegységi határozatára hivatkozással (...)”<sup>31</sup>

<sup>28</sup> Kjt. 1. §

<sup>29</sup> Kjt. 3. § (1) bekezdés

<sup>30</sup> Kjt. 3. § (2) bekezdés

<sup>31</sup> SZEGHŐ Katalin: „Devizaperek” egy bírósággal szemben. Gazdaság és Jog, 2015/12. sz. 7. (A szerző a DH1 alatt a 2014. évi XXXVIII. törvényt, míg a DH2 alatt a 2014. évi XL. törvényt érti.)

Mivel egy adott szerződési feltétel tisztességtelenségét a szerződéskötés időpontjára tekintettel kell vizsgálni, ezért a tisztességtelenség akkor állapítható meg, ha már a szerződés megkötésekor kimutatható, hogy az egyoldalúan és indokolatlanul hátrányos az azt támadó szerződő fél számára. Abban az időszakban azonban, amikor a devizahiteles szerződések létrejöttek, a forintárfolyam svájci frankhoz és más devizákhoz viszonyított változásának későbbi alakulása, a potenciális változás iránya és mértéke nem volt ismert sem az adósok, sem a pénzügyi intézmények, és természetesen a közjegyzők előtt sem. Ennek alapján nem állja meg a helyét az az érvelés, hogy a közjegyzők pl. az árfolyamkockázatnak az adósra telepítése miatt jóerkölcsbe ütköző szerződések készítésében működtek közre. Még ha utóbb – sok tárgyalási nap és számos szakértő bevonása után – a bíróság tisztességtelennnek minősít is egy-egy szerződési feltételt, általánosságban akkor sem állítható az, hogy a közjegyző olyan szerződések készítésében közreműködött, amelyek tekintetében „*pontosan tudta, hogy az anyag hibás*”.

### 2.2.2. A közjegyző kioktatási, tájékoztatási kötelezettsége az okírat-szerkesztés során

Az előbbi témakörrel szorosan összefüggő kérdés az, hogy a közjegyzőnek meddig terjed a tájékoztatási kötelezettsége az okírat-szerkesztési eljárásban olyan ügyletekkel kapcsolatosan, amelyek részleteiben a felek nem a közjegyző előtt állapodtak meg. Kétségtelen ugyanis, hogy a devizahiteles szerződéseket nem a közjegyzők, hanem banki jogászok fogalmazták, és ezek a szerződések tervezetként szolgáltak az azok alapján készült, közvetlenül végrehajtható közjegyzői okíratokhoz. Emiatt terjedhetett el az az, egyébként teljesen téves felfogás, mely szerint: „*a közjegyzők (...) hitelesítették a bankok által megírt hitelszerződéseket...*”. A megfogalmazás azért nem helyes, mert a közjegyző nem hitelesíti az ügyfél által rendelkezésre bocsátott, már aláírt magánokírat vagy tervezet alapján a szerződést, hanem közokíratba foglalja azt, és teszi ezt kizárólag akkor, ha az alapján közvetlenül végrehajtható okírat készülhet.<sup>32</sup>

A fentiek alapján tehát, a már elkészült és a közjegyző rendelkezésére bocsátott magánokírral kapcsolatosan a közjegyző azt vizsgálja, hogy abban megtalálhatóak-e a végrehajtási kellékek, vagyis az arra tekintettel készülő közjegyzői okírat alapján lehet-e majd közvetlen végrehajtásnak helye. Erre vonatkozóan a bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény (a továbbiakban: Vht.) 23/C §-ban foglaltak adnak iránymutatást.

A közjegyzői okírat elkészítésekor a közjegyzőnek az is kötelessége továbbá, hogy meggyőződjék a fél ügyleti képességéről és jogosultságáról, valamint valódi szándékáról. Az okírat-szerkesztési eljárás során tehát a közjegyző praktikusán olyan kérdéseket tesz fel az ügyfeleknek, amelyekből egyértelműen kiderül, hogy ők az ügyletkötési, beszámítási képességük birtokában vannak-e, jogosultak-e az ügyletben eljárni vagy sem, továbbá tisztában vannak-e – a devizahiteles ügyletek esetén az egyébként már korábban magánokíratban létrejött – jogügylet lényegével. A közjegyző emellett köteles tájékoztatni az ügyfelet arról is, hogy a közokírat alapján az ügyfélnek milyen jogai és kötelezettségei keletkeznek, valamint arról is, hogy milyen jogkövetkezményekkel jár az okírat aláírása. Tapasztalataim szerint az ügyfelek eleinte nem voltak tisztában azzal, hogy a kötelezettségvállalást tartalmazó közjegyzői okírat egyik legfontosabb jogkövetkezménye, hogy közvetlenül végrehajtható, azzal pedig véggépp nem, hogy ez a jogkövetkezmény pontosan mit is jelent.

<sup>32</sup> A közjegyző klasszikus hitelesítéssel kapcsolatos eljárását a Kjtv. 137.§-a szabályozza, amely nem azonos sem az ügyleti okíratok, sem a ténytanúsítványok kiállításával.



A közjegyző tehát ebben és hasonló, az adott okirathoz kapcsolódó, jogi jellegű témakörökben tájékoztatást nyújt az ügyfelek részére, amely alapján az ügyfél megfontolhatja azt, hogy az okiratot aláírja-e vagy sem. A közjegyző „a jogszabályba ütközést, illetve annak megkerülésére irányuló szándékot, és az egyéb semmisségi okok fennállását, valamint azt, hogy valamely rendelkezés jogvita keletkezéséhez vezethet, annyiban vizsgálhatja, amennyiben azok az okiratból, vagy az okirat felolvasása során a körülményekből egyértelműen kitűnik.”<sup>33</sup>

Megjegyzem, hogy az általam adott tájékoztatás alapján egyetlen ügyfél sem döntött úgy, hogy a magánokiratban már aláírt kölcsönszerződésre tekintettel mégsem tesz közvetlenül végrehajtható közokiratba foglalt nyilatkozatot és ezzel lemond a kölcsön felvételéről.

A fentiek mellett fontos azt is rögzíteni, hogy a közjegyző tájékoztatási kötelezettsége soha nem terjed ki olyan jellegű kérdésekre, amelyek az ügyletben speciális szaktudást igényelnek. Így nem terjed ki olyan pénzügyi-gazdasági jellegű kérdések megválaszolására sem, mint például, hogy az adósra nézve milyen pénzügyi kockázattal jár a devizakölcsönre vonatkozó szerződés aláírása.<sup>34</sup>

### 2.2.3. Az okirat felolvasása

A Kjt. alapján az okiratokat a közjegyzőknek a törvényben előírt alakszerűségek megtartásával kell elkészíteniük. Amikor az alakszerűségek megtartásáról beszélünk, akkor az egyik legfontosabb alaki kellék a közokiratnak a jogügyletben résztvevő felek előtti felolvasása, amelynek mellőzésére a jogszabály csak kivételes esetben ad lehetőséget.<sup>35</sup>

A devizahiteles ügyletekhez kapcsolódóan az adósok részéről egy újabb érv a perekben az, hogy a közjegyző nem is olvasta fel az okiratot, így az alakilag nem érvényes.<sup>36</sup>

<sup>33</sup> ASBÓTH-HERMÁNYI Lőrinc: *A közjegyző tájékoztatási és kitanítási kötelezettsége*. Közjegyzők Közlönye, 2013. évi különszám, 14.

<sup>34</sup> ASBÓTH-HERMÁNYI: i.m. 14.

<sup>35</sup> A Kjt. 120.§ (2) bekezdésében foglaltak szerint: „A tervezeten eszközölt változtatás és kiegészítés szövegének kivételével mellőzhető a felek által rendelkezésre bocsátott írásbeli tervezet felhasználásával készített közjegyzői okirat felolvasása, ha a jogi képviselővel eljáró jogi személy felek a közjegyző előtt együttesen kijelentik, hogy az okirat tervezetét megismerték és ezért kéri az okirat felolvasásának mellőzését. A felolvasás mellőzése nem érinti a közjegyzői okirat készítésével kapcsolatban előírt egyéb kötelezettségek teljesítését. Nincs lehetőség a felolvasás mellőzésére, ha a felek bármelyike a 124. § a)-c) pontjában megjelölt személy.” Emellett, a 2017. december 31. napjáig hatályban volt rendelkezések szerint a lakáscélú állami támogatásokról szóló külön jogszabály szerinti állami kamattámogatással érintett hitelszerződést (jelzáloghitel szerződést) kötő felekre is a fenti szabályok vonatkoztak.

<sup>36</sup> A Fővárosi Törvényszék a 73.Pf.632.870/2018/4. számú ítéletében, egy igazságügyi nyelvészeti szakértő szakvéleményére alapozva, valamint tanúvallomások alapján azt állapította meg, hogy egy 2008-ban készült – devizaalapú kölcsönszerződést, valamint annak biztosítéki szerződéseit tartalmazó – közjegyzői közokirat tekintetében a felperes sikeresen bizonyította be, hogy az eljáró közjegyzőhelyettes nem olvasta fel teljes terjedelmében a 30 oldalas szerződéscsomagot. Az ítélet kitér arra is, hogy az okirat nem tartalmazza a felolvasás kezdő és befejező időpontját sem, pedig azt a Kjt. 120. § (1) bekezdés d) pontja alapján rögzítenie kellett volna. Azon túlmenően, hogy az ítéletet több szempontból is alaptalannak tartom, az különösen figyelemre méltó benne, hogy egy 2008-ban készült okirat kapcsán egy 2015. július 1. napjától hatályos rendelkezést – az okirat felolvasásának kezdő és befejező időpontjának rögzítését – is számon kéri az eljáró kollégán. Az ítélet ezen irányra azért aggályt keltő, mert például az adott ügyben felkért nyelvészeti szakértő a közjegyző általi megmagyarázást is a felolvasáshoz tartozónak tekinti, holott az ügylethez fűzött magyarázatok nem a felolvasáshoz tartoznak, annak ideje nem tartozik bele a felolvasás idejébe. Ezen túlmenően, az adós a 2008-as közokiratban úgy nyilatkozott, hogy a közjegyzőhelyettes az okirat előtte felolvasta, azonban a bíróság a fel nem olvasás sikeres bizonyításának értékelte azt, hogy az alperes és vele a közjegyzőhelyettes tanú nem tudták bizonyítani, hogy a felolvasás megtörtént, miközben ezt a közjegyzői okirat maga tanúsítja. A bíróság mindezek mellett a szükséges felolvasási időtartamot a gyakorlatról és az életszerűségtől teljesen elrugaszkodva 2 óra 40 percben állapította meg, holott egy 30 oldalas okirat felolvasása csak abban az esetben tarthatna ennyi ideig, ha az ügyfél személyében – pl. nagyothalló, esetleg tolmáccsal jár el – vagy a körülményekben adódik olyan ok, amely az okirat-szerkesztés idejét meghosszabbítja.

Már a bevezetőben is említettem, hogy a jelen tanulmány személyes írás, és amikor a felolvasás témakörét feszegetem, akkor ezt fokozottan hangsúlyozni szeretném. Fontos rögzítenem, hogy az okirat felolvasása a közjegyzői működés szempontjából garanciális szabály. Az ügyfeleknek a felolvasás végighallgatásának „megúsására” vonatkozó igyekezetét emberileg mélyen megértem és tisztában vagyok azzal, hogy egy sokszor több mint harminc oldalas, nehezen érthető jogi és közgazdasági szakszavakkal megtűzdelt okirat felolvasása – amelynek egyes részei egyáltalán nem is vonatkoznak az adott ügyfél ügyletére – nem tűnik életszerűnek. A gyakorlatomat ezért úgy alakítottam ki, hogy egyfelől „az ügyfél személyére szabtam” a felolvasási időtartamot, azaz a felolvasás tempóját ahhoz igazítottam, hogy az ügyfél személyi körülményei, habitusa, a saját ügyletében mutatott kompetenciája mennyire igényelte a részletes magyarázatot. Másfelől arra is figyeltem, hogy a felolvasást felfüggesztve egy-egy fontos részt – például a törlesztés módját, a szerződésben megjelölt felmondási okokat, általában az adósi kötelezettségeket – külön is ismertessem, elmagyarázzam. Az okirat-szerkesztési eljárásom e tekintetben a mai napig nem változott.

Az okiratok elkészítéséhez a felek tervezetét is bocsáthatnak a közjegyző rendelkezésére, amelyet a közjegyző változatlan tartalommal közokiratba foglalhat, illetve a magánokiratban létrejött szerződések egyoldalú vagy kétoldalú megerősítése esetén a magánokirat tartalma szó szerint részévé válik a közokiratnak. A közjegyzők elé nagyon nagy arányban azok az ügyletek kerültek, amelyeknél a deviza alapú kölcsönszerződés és annak biztosítéki szerződése alapján a kötelezettek a közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozatot tettek. A szerződéseket tehát nem a közjegyző készítette, a jogügylet nem a közjegyzői okiratba foglalással jött létre, hanem azok már korábban, magánokirati formában létrejöttek. Az ügyfeleknek erre tekintettel kellő idejük lehetett arra, hogy a szerződéseik részleteit önállóan, illetve a hitelintézetek munkatársainak tájékoztatásai alapján megismerjék, nem az okirat felolvasása volt az, ami világossá tette számukra az ügylet lényegét. Ha az okiratkészítés során a közjegyzőben felmerül annak gyanúja, hogy az ügyfél a saját ügyletének lényegét sem ismeri, az olyan aggályos körülménynek minősülhet, amely alapján végül a közreműködés megtagadásának lehet helye. Devizahiteles ügyletben, erre tekintettel azonban soha nem kellett a közreműködést megtagadnom.

Úgy gondolom, hogy a kivételek körének óvatos bővítésével a közjegyzői okiratok felolvasására szükség van, mert a felolvasás a közokirat megfelelő alakításának egyik garanciális eleme. A felolvasásnak emellett nagy gyakorlati jelentősége is van abban, hogy alkalmat adjon arra, hogy a még felmerülő kérdéseket az aláírást megelőzően az ügyfelek tisztázzák, továbbá a felolvasással számtalan elírási hiba és ellentmondás kiszűrhető az ügyleti okiratokból.

Az okiratkészítés során ugyanakkor mindig segítséget nyújtanak azok a rövid, néhány oldalas minták, amelyek a szerződések lényegét, illetve kifejezetten a végrehajthatósági kellékeket tartalmazzák. Így a jövőben érdemes lehet olyan sommás okirati minták kialakítása és alkalmazása, amely alapján a végrehajtásnak nem lehet akadálya, és az ügyfelek számára is befogadható terjedelmű marad a közokirat, továbbá amelyet – tudomásom szerint – nagyon sok közjegyző kolléga szorgalmaz.

A Fővárosi Törvényszék már hivatkozott ítéletére<sup>37</sup> visszautalva, meg kell említenem végül, hogy kifejezetten aggályosnak tartom azt a bírói gyakorlatot, hogy a perben igazságügyi szakértő kirendelése mellett próbálják vizsgálni azt, hogy a közokiratot a közjegyző felolvashatta-e annyi idő alatt, ameddig

<sup>37</sup> A Fővárosi Törvényszék 73.Pf.632.870/2018/4. számú ítélete.



az ügyfelek – állításuk szerint – a közjegyzői irodában tartózkodtak. Egyfelől azért nem tartom indokoltnak annak általános vizsgálatát, hogy egy okiratot mennyi idő alatt lehet felolvasni, mert a közjegyző kollégák olvasási technikája és tempója, továbbá az ügyfelek befogadóképessége más és más, így kizárólag az egyedi esetek tényállásainak alapos feltárását követően lehet azt állítani, hogy adott esetben a felolvasás elmaradt. Másfelől fontos rögzíteni azt is, hogy a közjegyzői okiratnak különleges bizonyító ereje van arra nézve, hogy a szerződéses nyilatkozatot az okiratban szereplő személy a szerződésben szereplő helyszínen, a szerződésben szereplő módon és időpontban megtette. Ráadásul ezt a nyilatkozó – a Kjtv-ben foglalt kivételek mellett<sup>38</sup> – az aláírásával is elismeri. A közjegyzői okirathoz emellett a valódiság vélelme kapcsolódik, ami azt jelenti, hogy ellenkező bizonyításáig a közjegyzői okiratot teljes egészében a kiállítójától eredőnek kell tekinteni. A közokiratban foglaltakkal szemben ellenbizonyításnak csak annyiban van helye, amennyiben azt a törvény nem zárja ki vagy korlátozza. A bizonyítás során pedig az köteles bizonyítani, hogy a közokirat nem valódi, illetve, hogy a közokiratban foglalt tények nem állnak fenn, aki vitatja az abban foglaltakat. Visszautalva végül az ismertetett jogesetre is, álláspontom szerint az, hogy az adós, mint alperes és a közjegyző tanú esetleg nem tudja bizonyítani az okirat felolvasásának megtörténtét, nem értékelhető úgy, hogy a felolvasás nem történt meg, miközben a vitatott közjegyzői okirat maga tanúsítja a felolvasás tényét.

### 3. Okiratszerkesztési dilemmák a szerződések felmondásának tanúsításával, valamint az egyéb végrehajthatósági kellékek közjegyzői okirattal történő tanúsításával kapcsolatban

A közjegyzői okiratok kapcsán megkülönböztetjük az ügyleti okiratokat és a közjegyzői ténytanúsító okiratokat (közjegyzői tanúsítványokat). A ténytanúsító okiratoknak – a devizakölcsön ügyletek szempontjából vizsgálva – egyrészt a szerződések felmondásakor, másrészt pedig olyan egyéb időpontok és feltételek közokirattal történő tanúsítása során van kiemelt szerepük, amelyek nélkül az alap közjegyzői okirat (azaz az ügyleti okirat) nem lenne közvetlenül végrehajtható. Az ügyleti okirathoz abban az esetben fűződhet a közvetlen végrehajthatóság jogkövetkezménye, ha az megfelel a Vht. 23/C. §-ban foglalt feltételeknek. A Vht. 23/C. § (1) bekezdése alapján az okirat akkor végrehajtható, ha tartalmazza a szolgáltatásra és ellenszolgáltatásra irányuló vagy egyoldalú kötelezettségvállalást, a jogosult és a kötelezett nevét, a kötelezettség tárgyát, mennyiségét (összegét) és jogcímét, a teljesítés módját és határidejét.

Előfordulhat azonban az is, hogy amikor a szerződő felek megállapodnak szerződésük részleteiben, akkor abban nem minden végrehajthatósági kellék szerepel, mivel a szerződésben vállalt kötelezettségek teljesítése előre meg nem határozható időpontban bekövetkező eseményektől vagy egyéb feltételtől függ. Erre vonatkozóan a hivatkozott törvényhely úgy fogalmaz, hogy: „Ha a kötelezettség feltételnek vagy időpontnak a bekövetkezésétől függ, a végrehajthatósághoz

<sup>38</sup> A Kjtv. 117. § (3) bekezdése szerint: „A fél és más érdekelt a közjegyzői okiratot a végén aláírja, vagy kézjeggyel látja el. Ha erre nem képes, az aláírást a közjegyző aláírása pótolja.”

az is szükséges, hogy a feltétel vagy időpont bekövetkezését közokirat tanúsítsa.<sup>39</sup> Fontos megjegyezni, hogy ezen „tanúsító közokirat” nem szükséges, hogy közjegyzői okirat legyen. Adott esetben egyéb közokirat: tulajdoni lap, anyakönyvi kivonat, bírósági határozat vagy akár személyi igazolvány is megfelelő lehet a feltétel vagy időpont bekövetkezésének tanúsítására.

Az ügyleti okiratnak, azaz a végrehajtási záradékkal ellátandó okiratnak a Vht. 23/C. § (1) bekezdésében foglalt elemeket mindenképpen tartalmaznia kell. A közjegyzői tanúsítványok vagy az egyéb közokiratok pedig csakis arra szolgálnak, hogy kizárólag a végrehajtathóság elrendeléséhez szükséges feltétel vagy időpont bekövetkezését tanúsítsák. Fontos azonban azt is kiemelni, hogy a szóban forgó jogszabályhely értelmezése, továbbá a végrehajtás elrendelése iránti eljárás során felhasználható okiratok elfogadhatósága tekintetében számos jogvitára került sor és ehhez kapcsolódóan eltérő közjegyzői gyakorlat alakult ki.

A közjegyzői okiratba foglalt devizakölcsönhöz kapcsolódóan a következőket kell kiemelni. A szabályos közjegyzői okiratba foglalt kölcsönszerződések biztosan tartalmazzák azt, hogy a megnevezett bank, kölcsön jogcímén, meghatározott mennyiségű pénzt ad az ugyancsak megnevezett adósnak, az adós pedig azt kamat ellenében, meghatározott határidőben és a felek által megállapított módon visszafizeti. Egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozat esetén pedig az adós arra vonatkozó egyoldalú nyilatkozatát tartalmazza a közjegyzői okirat, hogy a bankkal kötött kölcsönszerződés alapján a kölcsönt kamat ellenében fizeti vissza a banknak. Ez egy magyar forintban felvett és ugyancsak forintban, egy összegben, készpénzben visszafizetendő kölcsön esetén egyszerű képletet eredményez. Ha a kölcsönszerződést közokiratba foglalták vagy a magánokiratban létrejött kölcsönszerződés alapján az adós tartozáselismerő vagy egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozatot tett és az adós nem teljesít, abban az esetben a visszafizetési határidő lejártát követő napon a közjegyző előtt kezdeményezhető az okiratra vonatkozó végrehajtás elrendelése iránti eljárás.

Ezzel szemben egy deviza alapú kölcsönügylet többismeretlenes egyenlet. A devizában nyilvántartott kölcsönt a hitelező forintban folyósítja és az adós forintban is köteles azt a hitelezőnek visszafizetni, ám a visszafizetendő összeg erősen függ az adott deviza forinthez viszonyított árfolyam-ingadozásától, tehát az előre nem meghatározható. Ezen ügyleteknél jellemző az is, hogy a kölcsönt az adós tipikusan részletekben fizeti vissza a hitelezőnek, ezért a szerződéses kikötés a legtöbb esetben úgy szól, hogy amennyiben az adós egyetlen törlesztőrészlettel is késedelembe esik, úgy az egész tartozás végrehajthatóvá válik és a hitelező a kölcsönszerződést felmondhatja. Látható tehát, hogy a legszigorúbb értelmezés szerint, a legegyszerűbb deviza alapú kölcsönügylettel kapcsolatban készült ügyleti okiratban sem lehettek meg a Vht. 23/C. § (1) bekezdésében foglalt végrehajthatósági kellékek, azok azonban ténytanúsító okiratokkal pótolhatóak.<sup>40</sup>

<sup>39</sup> Vht. 23/C. § (2) bekezdés

<sup>40</sup> A 2011. évi LXXV. törvény (a továbbiakban ebben a mondatban: Törvény) 1. § (1) bekezdés 1. pontja szerinti devizakölcsönre vonatkozó kölcsönszerződéshez kapcsolódó, a Törvény rendelkezései szerinti és a Hitelezőnél nyilvántartott gyűjtőszámlahitelre vonatkozó hitelkeret-szerződésekkel összefüggésben alkalmazott tartozáselismerő (egyoldalú kötelezettségvállaló) nyilatkozatot tartalmazó közjegyzői okirati minta pedig – a Törvényben szabályozott jellegénél fogva – még kevesebb végrehajthatósági kelléket tartalmazott, mivel a szerződés-módosítások időpontjában sem a gyűjtőszámla-hitel alapján folyósított kölcsön tényleges összegét, sem az annak visszafizetésére vonatkozó törlesztési kötelezettséget (a törlesztő részletek összegét), sem a törlesztő részletek számát és esedékességét (futamidő) nem lehetett még megállapítani.

A ténytanúsítványok kiállításával és azoknak a végrehajtás elrendelése iránti eljárásban történő felhasználásával kapcsolatban, a gyakorlatban két témakörben merül fel a leggyakrabban jogértelmezési kérdés: a felmondások közjegyzői okiratba foglalása kapcsán, valamint a kötelezettségek összegének tanúsítása kapcsán.

### 3. 1. A felmondások tanúsításával kapcsolatban felmerült jogértelmezési problémák

A felmondás közokiratba foglalásának követelményével összefüggésben még azelőtt elmentésnek látszó álláspontok alakultak ki a joggyakorlatban, hogy a végrehajtás elrendelése iránti eljárással a közjegyzők hatásköre bővült volna.<sup>41</sup> Mivel pedig a közjegyzők az új hatáskörükben való eljárás során – a saját eljárási rendjükhöz alakítva – igyekeztek megfelelni a kialakult bírói gyakorlatnak, ezért eleinte számos kérdésben alapos kutatómunkát kellett végezniük ahhoz, hogy a helyes gyakorlatuk kialakuljon.

Példaként említhető, hogy a Legfelsőbb Bíróság a BH 2002. évi 491. számú eseti döntésében a felmondás közokiratba foglalása mellett foglalt állást. Az elvi határozatokban megjelent EBH 2008/1786. számú jogesetben megfogalmazott állásfoglalás szerint azonban a közokirat végrehajtási záradékkal való ellátásához nem követelhető meg a felmondás közokiratba foglalása, elégséges a felmondás közlését tanúsító közokirat. Bár a két döntés között csak látszólagos az ellentmondás, mert az azok alapjául szolgáló tényállások eltérőek, az EBH 2008/1786. számú jogesetben az eljáró bíróság arra az álláspontra jutott, hogy a felmondás hatályosulásához elég az a közjegyzői okirat, amelyben a hitelező arról nyilatkozik, hogy a közjegyző előtt felmutatott és az okiratokhoz csatolt tértivevények szerint a felmondást az adósok részére adott időpontban kézbesítette. Ezzel az állásponttal azonban nem lehet egyetérteni, mert mint ahogy *Ujvári Tamás közjegyző egy publikációjában fogalmaz: „(...) azért nem lehet elfogadni a végrehajtás elrendeléséhez a végrehajtást kérő nyilatkozatát, mert akkor a Vht. 23/C. § (2) bekezdésében előírt közokirati ténytanúsítás pusztá formalitássá válik.”*<sup>42</sup>

A közjegyzők általi végrehajtási eljárás elrendelés során a következő eljárás alakult ki a felmondások jegyzőkönyvi tanúsítványba foglalása kapcsán: a hitelező felmutatta a közjegyző előtt az adós felé már kiküldött felmondást, és ezzel kapcsolatban arra kérte fel a közjegyzőt, hogy annak szövegét foglalja közokiratba, valamint tanúsítsa annak az adóssal történt ismételt közlését, az irat kézbesítését. A közjegyzők egy részének álláspontja szerint ez az eljárás a szerződés kétszeri felmondásával azonos, amelyre azonban nincs lehetőség. Más álláspont szerint ebben az esetben nem erről van szó. Igaz, hogy a felmondás a magánokiratban történt közléssel már hatályosult, ez a joghatás a második – vagy akár a többedik – közjegyző általi közléshez már nem fűződik, azonban semmi akadálya nincs ugyanazon felmondás kétszeri vagy akár többszöri közlésének.<sup>43</sup>

<sup>41</sup> 2010. június 1. napjától, a Vht. – többek között – akként módosult, hogy az közjegyző láthatja el végrehajtási záradékkal az általa készített közjegyzői okiratot.

<sup>42</sup> UJVÁRI Tamás: *A közjegyzői tanúsítványok szerepe a végrehajtási eljárásban*. In: *Ünnepi tanulmányok a közjegyzőség jubileumára* (szerkesztette: BÁN TAMÁSÉ TÓTH Dóra és ROKOLYA Gábor). Közjegyzői Akadémia Kiadó, Budapest, 2017. 381.

<sup>43</sup> UJVÁRI: i.m. 383.

A Kúria egy – a tanulmány lezárása előtt nem sokkal közzétett – ítélete<sup>44</sup> feloldhatja ezt az ellentmondást. Az ítélet kimondja, hogy „(...) a jogszabályi rendelkezésből<sup>45</sup> nem vezethető le a felmondás közokiratba foglalásának kötelezettsége. (...) Helytállóan utal a felperes arra, hogy az ezt követő, közjegyzői okiratba foglalt felmondáshoz a szerződés megszűnésének joghatása nem fűződik, annak azonban nem is ez a szerepe: a közokiratba foglalt felmondás nem ügyleti hatályú, a közjegyző csupán azt a tényt tanúsítja, hogy a jogosult a szerződés felmondását, ezáltal a követelés egészének esedékessé válását előtte kijelentette. (...)”

A felmondás témakörében érdemes még megemlíteni azt is, hogy kezdetben a felmondások formájára sem volt a közjegyzők által egységesen alkalmazott gyakorlat. Készültek nyilatkozatok, azaz ügyleti okiratok formájában tett felmondó nyilatkozatok, amelyeket a közjegyzőnek fel kell olvasnia. Emellett készültek jegyzőkönyvi tanúsítvány formájában felvett nyilatkozatok is, amely tanúsítványok felolvasására csak abban az esetben van szükség, ha a Kjtv. kifejezetten így rendelkezik.<sup>46</sup> Tudomásom szerint ma már egységesen jegyzőkönyvi tanúsítvány formájában készülnek a felmondásokról okiratok, melyre tekintettel az adós nem hivatkozhat alappal a végrehajtási záradék törlése iránti kérelmében arra, hogy a felmondás a felolvasás hiányában nem közokirat.<sup>47</sup>

Speciálisan a devizakölcsön ügyletek kapcsán merült fel és emiatt az Etv. 45. § (2) bekezdésében található az a rendelkezés, amely szerint a fogyasztói kölcsönszerződést a fogyasztót terhelő fizetési kötelezettség nem teljesítése miatt a pénzügyi intézmény az Etv. szerinti elszámolás fogyasztó részére való megküldését követő hatállyal mondhatta fel, illetve a fogyasztóval szembeni hátralékos követelése ilyen hatállyal válhatott egy összegben esedékessé. A (3) bekezdés szerint pedig a (2) bekezdés szerinti felmondás az elszámolás megküldését követő napon, de legkésőbb 2016. december 31. napján és abban az esetben válhatott hatályossá, ha a fogyasztóval szemben az elszámolás eredményeként is fennálltak a felmondás, illetve a részletekben történő teljesítés jogának elvesztése alapjául szolgáló törvényes, illetve szerződéses feltételek. Az ilyen ügyletek kapcsán a közjegyző nem járhatott el rutinszerűen, hanem arra is figyelemmel kellett lennie, hogy a felmondás mellett a fogyasztó részére küldött elszámolás hatályosulását is igazolni kell annak a feltételnek a bekövetkezéséhez, hogy a hátralékos kölcsöntartozás egyösszegű visszafizetésére vonatkozó kötelezettségvállalás hatálya beállt és a fizetési kötelezettség lejárt.

<sup>44</sup> Pfv.I.20.386/2018/4.

<sup>45</sup> Az ítéletében a Kúria a Vht. 23/C.§-ra utal.

<sup>46</sup> Kjtv. 120. § (1) bekezdés d) pontja (A korábban fennállt gyakorlatot 2008. január 1. napjától hatályosan erősített meg a jogszabályi rendelkezés.)

<sup>47</sup> A kézirat leadását követően, 2019. január 1. napján lépett hatályba a Kjtv. módosítása. A Kjtv. módosított 142.§ (2) bekezdése szerint a közjegyző által kézbesítendő felmondás szövegét is köteles a közjegyző felolvasni az ügyfél előtt: „A közjegyző a nyilatkozat vagy értesítés szövegét szó szerint jegyzőkönyvbe foglalja, és az okiratot postán ajánlott vagy tértivevényes küldeményként, illetve az E-ügyintézési törvényben meghatározott módon a másik fél részére továbbítja. A közjegyző a jegyzőkönyvbe foglalt nyilatkozat vagy értesítés szövegét a nyilatkozattevő előtt felolvasa, e jegyzőkönyvet a nyilatkozattevőnek alá kell írnia. A közjegyző a nyilatkozat vagy értesítés közléséről a kérelmet előterjesztő félnek tanúsítványt ad, amelyben feltünteti a nyilatkozat vagy értesítés szó szerinti szövegét, a felek nevét, lakóhelyét, a feladás helyét, évét, hónapját, napját, a kérelmet előterjesztő kívánságára óráját is.”

### 3. 2. A kötelezettségek összegének tanúsításával kapcsolatban felmerült jogértelmezési problémák

A hitelintézetek ma is gyakran keresik meg a közjegyzőket azzal, hogy vegyenek fel ténytanúsítványt arról, hogy az adós által tett kötelezettségvállaló nyilatkozat szerinti tartozás a bank nyilvántartásai alapján adott napon milyen összegű. Ezek a ténytanúsítványok a legtöbbször az ügyfelek által, az ügyleti okiratokban tett előzetes hozzájárulás alapján készülnek és a bankok rendszerint azoknál a közjegyzőknél használják fel, akik az ügyletben az alap ügyleti okiratot, vagyis a végrehajtandó okiratot készítették. Vagyis azoknál a közjegyzőknél, akiknél az okirat végrehajtási záradékkal történő ellátását kezdeményezhetik.

Úgy gondolom, hogy a kötelezettségek összegének közjegyzői ténytanúsítványban – leggyakrabban a felmondásról szóló nyilatkozat részeként – történő tanúsítása és az ilyen tanúsítványok készítése iránt megnövekedett igény azzal magyarázható, hogy az adós számára a deviza alapú kölcsön felvételekor folyósított forintösszeget a végrehajtandó összeg a legtöbb esetben nagyságrendekkel múlta felül, és ezt a bank közölni akarta az adóssal. Ezzel az információ már a felmondásban eljutott az adóshoz, és nem a végrehajtás lefolytatása során szembesült vele először. Az nem vitatható, hogy a devizakölcsön ügyletek esetén a végrehajtandó összeg látványa kivétel nélkül, minden adósra sokkolóan hathatott.

Valamennyi tanúsítványra irányadó, azonban a fenti – a közjegyző számára nem ellenőrizhető adatokat, összeget, állításokat tartalmazó – tanúsítványoknál különösen érvényesül az az elv, hogy egy nyilatkozat megtételének tanúsítása esetén az okirat teljes bizonyító ereje csak a nyilatkozat megtételének tényére terjed ki. Azaz arra, hogy a nyilatkozó ügyfél a nyilatkozatát a közjegyző előtt, az adott helyen és időpontban, az okiratba foglalt tartalommal megtette. A ténytanúsító okirat azonban azt nem bizonyítja, hogy ezen nyilatkozatok a valóságnak ténylegesen meg is felelnek.<sup>48</sup> A közjegyzői ténytanúsítványok ezt a figyelmeztetést tartalmazhatják is, bár azoknak ez nem kötelező eleme.

Ezt azért is nagyon fontos hangsúlyozni, mert a közbeszédben elterjedt, hogy a közjegyzők „a bankok közjegyzői”, akik abban működnek közre, hogy hamis adatokat tartalmazó okiratokat szerkesztenek. Számos perben a felperesi álláspontok szerint ugyanis a ténytanúsító okiratban szereplő összegek nem lehetnek reálisak, azok eltúlzóak. Kétségtelen, hogy az árfolyam ingadozás miatt megnövekedett, az adós hátralévő tartozásaként nyilvántartott összegek sokkal magasabbak voltak, mint az adósok által felvett kölcsönök összege. Ezek mértékéről azonban a bankok képviselői büntetőjogi felelősségük tudatában nyilatkoztak a közjegyző előtt.

A fentiekből következik, hogy a Vht. 23/C § (1) bekezdése alapján a végrehajtandó ügyleti okiratnak – a devizakölcsön szerződésnek – kiszámíthatóan tartalmaznia kell azt, hogy összességében mennyi az adós tartozása. Ezért álláspontom szerint ezek a fenti ténytanúsító okiratok csak informatív jelleggel bírhatnak egy végrehajtási eljárás során. Mint azt már kifejtettem, a devizakölcsön szerződések szükségképpen nem tartalmazhatták a meghatározott feltételek bekövetkezése, azaz praktikusán az adós teljesítésének elmaradása esetén visszafizeten-

<sup>48</sup> HARSÁGI Viktória: *Megelőző jogvédelem – a közjegyző okiratszerkesztő tevékenysége. Közjegyzők Közlönye, 2014/3-4. sz. 41. (A szerző a Legfelsőbb Bíróság 1/2004. Büntető jogegységi határozatára is hivatkozik, amely a III. pontjában kimondta, hogy „nem értékelhető intellektuális közokirat-hamisításként pl. a hamis vallomástétel, amelynek nyomán a jegyzőkönyvben, illetve határozatban valótlán tényről rögzítenek”).*

dő pontos kölcsönösszeget. Az ügyleti okiratoknak azonban tartalmazniuk kellett azokat az elszámolási elveket, amely alapján a megfizetendő összeg kiszámítható. A devizakölcsön szerződések alapján készült közjegyzői okiratok meghatározták tehát azt, hogy az adósnak forintban vagy idegen pénznemben kell megfizetni a tartozását, illetve azt is, hogy amennyiben a devizaalapú kölcsön visszafizetésére az adós forintban köteles, akkor azt mikori átváltási árfolyamon kell megtennie.

Fontos ugyanakkor rögzíteni, hogy mivel a végrehajtás elrendelésekor a közjegyző nem vizsgálhatja azt, hogy a követelés milyen összegben áll fenn, ezért a még fennálló kötelezettségek összege tanúsításának a végrehajtási eljárás tekintetében nincs jelentősége. *„A végrehajtást elrendelő közjegyző csak azt jogosult és köteles vizsgálni, hogy a végrehajtani kért összeg nem haladja-e meg a végrehajtandó okiratban foglaltakat. Az időközben történt teljesítések vizsgálatára a végrehajtási eljárás foganatosítása során (Vht. 41. §) vagy végrehajtás megszüntetése (korlátozása) iránti perben van lehetőség.”*<sup>49</sup> A közjegyzők gyakorlata azonban eleinte ebben a kérdésben – a végrehajtandó összeg vizsgálata tekintetében – sem volt egységes. Ez a végrehajtás elrendelése iránti eljárásra tartozó olyan kérdés, amelyre részletesebben a IV. pontban térek ki.

## 4. Nehéz döntések a végrehajtások elrendeléséről, a közjegyző által közokiratba foglalt devizahiteles szerződések alapján

A 2009 és 2010-es évek sok szempontból a fordulat évei voltak a közjegyzők számára, mert – egyéb új hatáskörök bevezetése mellett<sup>50</sup> – 2010. június 1. napjától a végrehajtási eljárásokban addig eljáró szervek köre kibővült a közjegyzőkkel. A 2010. június 1. napját követően indult eljárásokban alkalmazandó szabályok szerint a végrehajtás közjegyző által történő elrendelése olyan közjegyzői okiratokra is<sup>51</sup> vonatkozik, amely tartalmazza:

- a szolgáltatásra és ellenszolgáltatásra irányuló, vagy egyoldalú kötelezettségvállalást,
- a jogosult és a kötelezett nevét,
- a kötelezettség tárgyát, mennyiségét (összegét) és jogcímét, a teljesítés módját és határidejét.

A közjegyző tehát ettől az időponttól kezdve megkapta a végrehajtást elrendelő hatóság szerepét minden olyan okirat tekintetében, amelyeket korábban maga készített, és amelyeknek a fenti tartalmi elemekkel rendelkeznie kellett. A végrehajtás ilyen okiratok alapján történő el-

<sup>49</sup> UJVÁRI: i.m. 368.

<sup>50</sup> Ilyen például a bejegyzett élettársi kapcsolat közjegyző általi megszüntetése 2009. július 1. napjától, az Élettársi Nyilatkozatok Nyilvántartásának bevezetése 2010. január 1. napjától, valamint a fizetési meghagyásos eljárás és az európai fizetési meghagyásos eljárás közjegyzői hatáskörbe kerülése 2010. június 1. napjától.

<sup>51</sup> A közjegyzőnek a közjegyzői okiratokkal kapcsolatos végrehajtások elrendelése mellett feladata van a közjegyző által hozott, marasztalást tartalmazó határozat, a közjegyző által jóváhagyott egyezség, a közjegyzőnek a közjegyzői nemperes eljárás lefolytatásáért felszámított díjról és költségről kiállított költségjegyzéke, továbbá jogerős fizetési meghagyás és jogerős európai fizetési meghagyás esetén történő végrehajtási lap kibocsátása tekintetében is.



rendelésének további feltétele az is, hogy a közjegyzői okiratba foglalt követelés bírósági végrehajtási útra tartozzon és a követelés teljesítési határideje már letelt.

Balogh Zsigmond közjegyző egyik tanulmányában<sup>52</sup> így fogalmazott a fenti hatáskörbővüléssel kapcsolatban: „Úgy gondolom, tényként mondható ki, hogy a magyar közjegyzőség még soha nem érezhette ekkora súllyal azon jogszabálybéli mondat jelentőségét, amely szerint: »A közjegyző a jogszabály által meghatározott hatáskörében az állam igazságszolgáltató tevékenysége részeként jogszolgáltató hatósági tevékenységet végez.«”<sup>53</sup>

Igaz és szépen megfogalmazott gondolat, amely megszületésének idején már látszott, hogy a közjegyzőkre ettől az időponttól kezdve, ezen a jogterületen számos buktatót tartalmazó, nehéz út vár. Később az is kiderült, hogy annak legmélyebb árka a devizahiteles okiratokkal kapcsolatos végrehajtások elrendelése iránti eljárások voltak, lettek.

A közjegyzőkre feladatként várt az, hogy a bíróság korábbi gyakorlatából kiindulva, de a közjegyzői nemperes eljárások arculatára formálják saját eljárásukat. A bíróság gyakorlata bár útmutatóul szolgálhatott a közjegyzők számára, ám annak teljes, kritikamentes alkalmazására azért sem volt és azért sincs ma sem lehetőség, mert a közjegyző a személyes jogértelmezése alapján, saját anyagi felelősségére kell, hogy döntsön egy-egy ügyben.<sup>54</sup>

A végrehajtási eljárások egységes gyakorlatának kialakítása céljából például már a legelején rögzíteni kellett azt, hogy a végrehajtás elrendelése iránti eljárás<sup>55</sup> során melyik közjegyző jár el. A Vht. 23/C §-a ugyanis egyszerűen úgy fogalmaz, hogy az alaki és tartalmi kellékek meglétének függvényében az „okiratot készítő közjegyző” látja el végrehajtási záradékkal a közjegyzői okiratot. A MOKK<sup>56</sup> 29. számú iránymutatása pontosította ezt az elsőre egyértelműnek tűnő, ám a gyakorlatban kezdetben mégis problémát okozó szabályt. Az iránymutatás rögzíti, hogy az okiratot készítő közjegyzőn mindig az alapokiratot készítő közjegyzőt kell érteni. Tehát például az a közjegyző, aki kizárólag a jogügylet új kötelezettségvállalást nem tartalmazó módosításában vagy a felmondás okiratba foglalása során közreműködött, a végrehajtás elrendelése iránti eljárásban nem minősül illetékes közjegyzőnek.

A végrehajtási záradék kiállítása során eljáró közjegyző személyét meghatározó tényező egy – akár többszörösen is módosított – hitelügylet kapcsán tehát az, hogy a közokiratba foglalt szerződésmódosítás vagy a módosítás alapján, az adós által tett egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozat tartalmaz-e új kötelezettségvállalást vagy sem. Ez a szabály a már korábban említett gyűjtőszámlahittel módosított devizahiteles szerződések esetén különös jelentőséggel bír, hiszen előfordulhat az, hogy az anyagi jogilag teljes egészében összefüggő jogügyletekre vonatkozóan más-más közjegyző rendel el a végrehajtást csak azért, mert az egyes módosítások újabb végrehajtható kötelezettségvállaló nyilatkozatokat tartalmaznak. Ennek megítélése nem minden esetben egyszerű és még ma is előfordulhat az, hogy a közjegyzők között a végrehajtás elrendelése tekintetében, illetékességi kérdésben jogértelmezési vita adódik. Ezek túlnyomó többsége azonban a kollegialitás elve alapján rendeződik. Erre szükség is van, hiszen abban az

<sup>52</sup> BALOGH Zsigmond: Az okiratot záradékoló közjegyző mindennapjai. Közjegyzők Közlönye, 2010/5. sz. 8.

<sup>53</sup> Kjt. 1. § (4) bekezdés

<sup>54</sup> BALOGH: i.m. 9.

<sup>55</sup> A végrehajtás foganatosítására vonatkozó hatáskörrel a közjegyző nem rendelkezik!

<sup>56</sup> Magyar Országos Közjegyzői Kamara

esetben, ha a fentiek alapján a végrehajtás elrendelésére nem az a közjegyző illetékes, vagy nem teljes egészében az a közjegyző illetékes, akihez a végrehajtási kérelem érkezett, akkor az ügyet egészben vagy részben az illetékességgel rendelkező közjegyzőhöz kell áttennie. Az áttételt elrendelő végzés ellen a felek fellebbezéssel élhetnek. Fellebbezés hiányában, az áttételt elrendelő végzés jogerőre emelkedését követően az áttevő közjegyző a szükséges iratokat az illetékes közjegyzőnek meg kell, hogy küldje. Amennyiben az ügyet csak részben kellett áttenni másik közjegyzőhöz, akkor az áttevő közjegyző hiánypótlás keretében hívja fel a végrehajtást kérőt az esetlegesen szükséges további iratok beadására és díjkiegészítésre. Ha az ügy részbeni áttételére került sor, akkor mindkét közjegyzőnek az eredeti kérelemtől részben eltérően kell a végrehajtási záradékot kiállítania.

A fentiekén túl, más – nem kizárólag a devizahiteles ügyletek kapcsán felmerült – kérdések tisztázására is szükség volt.<sup>57</sup>

A devizahiteles ügyletekhez kapcsolódó végrehajtások szempontjából az egyik legnagyobb problémát az okozta, hogy eltérően alakult a bíróságok gyakorlata az idegen pénznemben meghatározott pénzkövetelésről kiállított közjegyzői okiratok végrehajtási záradékkal történő ellátása tekintetében ahhoz képest, ahogyan azt a közjegyzők az újonnan szerzett hatáskörük gyakorlása során igyekeztek kialakítani. Ebben a témakörben a közjegyzők nagy segítségére volt a MOKK Jogi Bizottságának és az Új Hatáskörökkel Foglalkozó Bizottságának munkája. Az általuk kidolgozott részletes szabályrendszer segítette a közjegyzőket eligazodni abban, hogy mi a teendő

- (i) abban az esetben, ha az ügyleti okiratban a követelés kizárólag idegen pénznemben van meghatározva, anélkül, hogy az okirat a teljesítési pénznemre kitérne; vagy
- (ii) abban az esetben, ha az ügyleti okiratban a követelés idegen pénznemben van meghatározva, és az okirat kifejezetten rendelkezik az idegen pénznemben történő teljesítésről; vagy
- (iii) abban az esetben, ha az ügyleti okiratban a követelés idegen pénznemben van meghatározva, de az okirat kifejezetten rendelkezik arról, hogy a teljesítés pénzneme forint, azonban vagy nem rendelkezik arról, hogy mikori árfolyamon kell átszámítani, vagy arról rendelkezik, hogy a teljesítéskori árfolyamon kell azt átszámítani; vagy
- (iv) abban az esetben, ha az ügyleti okiratban a követelés idegen pénznemben van meghatározva és az okirat kifejezetten rendelkezik arról, hogy a teljesítés pénzneme forint, továbbá az okirat arról is kifejezetten rendelkezik, hogy mikori árfolyamon kell átszámítani a követelést, és ez az időpont a végrehajtási kérelem előterjesztésénél későbbi, de nem a teljesítés időpontja; vagy
- (v) abban az esetben, ha az ügyleti okiratban a követelés idegen pénznemben van meghatározva és az okirat kifejezetten rendelkezik arról, hogy a teljesítés pénzneme forint, továbbá az okirat arról is kifejezetten rendelkezik, hogy mikori árfolyamon kell átszámítani a követelést, és ez az időpont már a végrehajtási kérelem előterjesztésekor eltelt; továbbá

<sup>57</sup> A téma iránt érdeklődőknek ajánlom a Közjegyzők Közlönye 2010. évi 4. számának 65-70. oldalain megjelent kérdés- és válaszgyűjteményt, amelyben összegyűjtött kérdések a végrehajtások elrendelésével kapcsolatban a közjegyzőkben merültek fel, és amelyekre vonatkozó lehetséges válaszokat a témában elméleti szinten jártasabb kollégák adták meg. A közjegyzők egymás közötti tudásmegosztásnak ez egy jól látható példája, amely egyébként a közjegyzői karra mindig is jellemző volt.



(vi) mit kell tenni, a fentiekkel ellentétes tartalommal előterjesztett végrehajtási kérelem tekintetében.

A bizottságok iránymutatása és javaslata kitért arra is, hogy hogyan jár el helyesen a közjegyző akkor, ha a végrehajtást kérő rendelkezik jogi képviselővel és abban az esetben is, ha jogi képviselő nélkül jár el.<sup>58</sup>

Egy másik probléma a felmondásban szereplő összegtől eltérő összegre vonatkozó végrehajtási záradék kiállításának a kérdése volt. Ez a közjegyzők között is eltérő gyakorlat kialakításához vezetett. A közjegyzők egy része ezzel kapcsolatban azt az álláspontot képviseli, hogy csak arra az összegre záradékolják a végrehajtandó okiratot, amely megegyezik a felmondásában megjelölt összeggel. Mások álláspontja szerint ez a gyakorlat téves, tekintettel arra, hogy amikor a hitelező felmond egy kölcsönszerződést, akkor a felmondással esedékessé tett követelése lehet, hogy ugyanannyi marad addig az időpontig, amíg az okirat végrehajtási záradékkal történő ellátását kéri, de az is előfordulhat, hogy az ettől az összegtől eltér. A gyakorlati tapasztalataim alapján a felmondásban szereplő összeg és végrehajtási eljárás megindításakor, a hitelező által megjelölt összeg legtöbbször eltérnek egymástól. Ezt azonban a közjegyzőnek azért sem volna szükséges vizsgálnia, mert a felmondásban az esedékessé és lejárttá tett összeget sem kötelező feltüntetni. A közjegyző a végrehajtandó okirat adatait és a végrehajtást kérő által benyújtott kérelem adatait kell, hogy összevesse, és mennyiben a végrehajtást kérő magasabb összeget jelöl meg a kérelmében, mint amely összeg őt a végrehajtandó közokirat alapján megilletné, a közjegyző a végrehajtási záradékot a Vht. 19. § (2) bekezdése alapján a kérelemtől eltérően állítja ki.

A fentiekhez kapcsolódik az a kezdetben ugyancsak eltérő közjegyzői gyakorlathoz vezető jelenség is, amikor ez egyes eljáró kollégák nem vették figyelembe azt, hogy a végrehajtási eljárás során a közjegyző az okirat záradékolása iránti kérelmet – a nemperes eljárások szűkre szabott keretei között – csakis formálisan, az alaki és tartalmi kellékek meglétére vagy hiányára tekintettel jogosult és köteles vizsgálni. A közjegyzőnek a végrehajtási záradékolás körében nem kell és nem is lehet például azt vizsgálnia, hogy a kölcsönszerződés már magánokiratban felmondásra került-e a végrehajtást kérő által a közjegyzői közokiratba foglaltatott felmondás előtt. Továbbá a közjegyzőnek arról sincsen lehetősége dönteni, hogy melyik felmondás a hatályos. Ugyanígy az sem vizsgálható a végrehajtás elrendelése iránti nemperes eljárásban, hogy az adós a közjegyzői közokiratba foglalt kötelezettségvállaló nyilatkozatát utóbb visszavonta-e vagy sem. Erre gyakran volt példa, így erre a kérdésre az V. pontban térek ki részletesebben.

Fontos rögzíteni, hogy az elmúlt időszakban, a fent ismertetettekhez képest további gyakorlati kérdések is felmerülhettek a devizakölcsön ügyleteket tartalmazó közjegyzői okiratok végrehajtási záradékkal történő ellátásához kapcsolódóan. A tanulmány témájára tekintettel azonban valamennyi felmerült kérdést nem tudunk részletesebben is bemutatni.

<sup>58</sup> A nem jogi képviselő által előterjesztett, meghatározott hibában szenvedő kérelem esetén a bíróság (közjegyző – Vht. 31/E. §) a hiányt vagy maga pótolja, vagy annak pótlására hívja fel a felet, míg a jogi képviselő által előterjesztett hibás beadványt érdemi vizsgálat nélkül el kell utasítani.

## 5. Az adósok menekülési kísérletei a devizahiteleikből: panaszok, elállások, fenyegetések

Bár a devizahitelezéssel kapcsolatos ügyetek nagy számára tekintettel a közjegyzők munkája és ezzel a megoldandó jogi problémák is megsokasodtak, a legtöbb fejtörést, adminisztrációt és felesleges munkát azonban azok a – gyakran egy kaptafára készült – beadványok okoztak, amelyek utóbb széles körben elterjedtek. Az ezeket készítő személyek iratmintáikat az Internetre is felöltötték, így az adósok ezeket felhasználva – sokszor valódi jogi segítségkérés helyett – maguk vették kezükbe az ügyüket és nyújtották be az esetenként konkrét kérelmet sem tartalmazó irataikat a közjegyzőkhöz.

A talán legrövidebb és legudvariasabb, tartalmilag azonban ténybeli és jogi tévedéseken alapuló mintakérelem így szól: „(...) Tisztelt... Közjegyző ! Kérem, hogy csatolja a meghatalmazását, ami alapján levélben hozzám fordult. Mindaddig, amíg a jogosultságát nem igazolta, levelét tárgytalannak tekintem. Tisztelettel: (...)”.<sup>59</sup> Megjelentek azonban ennél jóval terjedelmesebb, egyúttal a közjegyzőt bűncselekménnyel vádoló vagy már-már tragikomikus tartalmú beadványok is. Ebbe a körbe tartozik a „Felszólítás eljárási jogkör igazolására” című, az Interneten jelenleg is megtalálható iratminta, amelyet az alábbiak szerint teljes terjedelmében idézek:

„Ügyszám: ... Alulírott ..., mint a törvényes Magyar Állam, a Magyar Köztársaság állampolgára, a mai napon felszólítom a hatóságot, hogy felém haladéktalanul tételesen, jogi érveléssel, a megfelelő jogszabályhelyek megjelölésével igazolja az eljárási jogkörét, joghatóságát, a Ket. tv. (2004. évi CXL.) 22. § (1) és 18. § (1) alapján! Valamint jelölje meg azt a jogszabályhelyet, ami alapján hivatalos személynek, illetve hatóságnak tekinti magát! Továbbá nevezze meg tulajdonnevén az államot, aminek a nevében folytatja a fent jelölt eljárását! Kérem, a jelen levél mind a három fenti felszólítására külön tételesen reagálva készítse el a válaszát, hivatalos eljárásában, annak megfelelő módon, közokirati formában, úgy, hogy a hitelességéhez szükséges alaki feltételek a megfelelő helyen szerepeljenek rajta! (kiállító hivatal, kiállító személy neve, titulusa / beosztása, saját kezű aláírása, dátum, iktatószám hivatkozás a jelen felszólításra) FIGYELEM! Ez a felszólítás nem esik a Vht. (1994. évi LIII.) hatálya alá, nem minősíthető végrehajtási kifogásnak, sem más egyéb törvény által szabályozott más hivatali beadvány formátumnak és nem küldhető tovább a bíróságnak! A bíróságnak nincs hatásköre ezzel a felszólítással kapcsolatosan sem átminősíteni, sem elutasítani, de még helyben hagyni sem, mivel a Ket. tv. közvetlenül az eljáró hatóságnak teszi kötelességévé a joghatóság és az alkalmazandó jog vizsgálatát, melyet az eljárása minden szakaszában hivatalból kötelessége kivizsgálni, amikor megkérdőjelezésre kerül! Abban az esetben, ha a haladéktalanság elvének, de legkésőbb 30 napon belül nem tesz eleget a jelen levélben történt egyértelmű felszólításnak, úgy bizonyító erejű tényként annak kell tekinteni, hogy nincs eljárási jogköre, és ezt helybenhagyólag tudomásul vette.”<sup>60</sup>

A MOKK természetesen megtette a szükséges lépéseket, amikor a beadvány szerkesztője bűncselekmény elkövetésével vádolta a közjegyzőt, vagy ezt sugallva a hatóság tekintélyének

<sup>59</sup> Forrás: <http://www.devizaados.hu/index.php/adatvedelmi-es-adatkezesi-szabalyzat/13-dokumentumok/212-kozjegyzonek-irhato-levelek>

<sup>60</sup> Forrás: [https://alkotmanyos-ellenallas.com/pub/VH\\_eljarasi\\_jogkor\\_igazolasa-v4-1.pdf](https://alkotmanyos-ellenallas.com/pub/VH_eljarasi_jogkor_igazolasa-v4-1.pdf)

lejáratására alkalmas iratot nyújtott be a közjegyzőhöz. Több közjegyzőnek azonban még ma is naponta kell döntenie arról, hogy hozzájuk érkezett beadvány elbírálható-e, tartalmaz-e valódi kérelmet, vagy annyira értelmetlen, hogy alakszerű végzés formájában meghozott határozattal történő elutasításra is alkalmatlan és csupán egy válaszléssel elegendő azt elintézni.

Véleményem szerint, általában egy beadvány elbírálásának fokmérője lehet, hogy – bármilyen tartalmi értelmetlensége ellenére is – az tartalmaz-e konkrét eljárásra vonatkozó, érdemi kérelmet. Amennyiben a közjegyző azt állapítja meg, hogy a beadvány elbírálandó kérelmet tartalmaz, akkor abban az esetben alakszerű, fellebbezhető végzést célszerű hoznia, amellyel az ügyfél ügyét jogorvoslati lehetőség biztosítása mellett intézi. A kérelmet nem tartalmazó beadványok elintézésének módja egy informális válaszléssel lehet. Ennek azonban egy idő után határt kell, hogy szabjon az, hogy az így felmerülő tetemes készkiadást soha, senki nem fogja megtéríteni a közjegyzőnek. Nem beszélve azokról az újabban előforduló esetekről, amikor a levél „portósan” érkezik a közjegyzőhöz, aki ahhoz, hogy a beadványt átvegye, az ügyfél által meg nem fizetett postaköltséget át kellene, hogy vállalja. Erre azonban – álláspontom szerint – a közjegyző nem kötelezhető.

Úgy gondolom, hogy a sort hosszan lehetne folytatni, hisz a lakásukat elvesztő, szerencsétlenül járt adósok mindenáron felelőst szerettek volna találni, és a számukra leginkább elérhető, „emberarcú” hatóság nyilvánvalóan a közjegyző volt. Az ilyen ügyfelek attól sem riadtak vissza, hogy a személyes nyomásgyakorlás módszerével, csoportosan jelenjenek meg a közjegyzők irodájában és bár szabálysértés vagy bűncselekmény tudomásom szerint ezekben az esetekben nem történt, a fellépésük arra mégis alkalmas volt, hogy riadalmat keltsen a kollégákban, illetve arra is, hogy a normál napi ügymenetet megakassza. Amikor pedig megkezdődtek a devizahiteles tüntetések – amelyek közül néhánynak az útvonala egyes közjegyzői irodákat is érintett –, akkor már olyan kolléga is akadt, aki a tüntetők miatt az irodáját bizonytalan ideig kénytelen volt zárva tartani.

A panaszos – de legalábbis a közjegyző tevékeny közreműködését elváró – beadványoknak és kérelmeknek ez egyik kiemelt típusa az volt, amelyben az adós azért fordult közjegyzőhöz, hogy felkérje arra, hogy készítsen olyan közokiratot, amelyben a közjegyző azt tanúsítja, hogy az előtte megjelent ügyfél *„eláll attól a közjegyzői okirattól”*, amelyet korábban a közjegyző az ügyfél kérelmére készített, és amely az ügyfél devizakölcsönének visszafizetésére vonatkozó kötelezettségvállalását tartalmazta. A *„közjegyzői okirattól való elállás”* vagy a *„közjegyzői okirat visszavonása”* azonban jogilag értelmetlen, visszavonni csak a jognyilatkozatot lehet. Az ügyfelek sok esetben tehát nem fogalmaztak jogilag precízen, a kötelezettségvállaló nyilatkozatok visszavonását azonban saját elmondásuk szerint azért szorgalmazták, mert azt gondolták, hogy ezzel végleg „megszabadulnak” a hiteltől. Emellett azt is remélték, hogy amennyiben ellenük végrehajtás elrendelése iránti eljárásra kerül sor, akkor ezek az *„elállók”*, tehát a jognyilatkozat visszavonását tartalmazó nyilatkozatokat a közjegyző a végrehajtás elrendelésekor majd figyelembe veszi.

Az adósok fentiek szerinti várakozása azonban hiábavaló volt. A jognyilatkozatot ugyanis akkor lehet visszavonni, ha a visszavonó nyilatkozat legkésőbb a visszavont nyilatkozattal egyidőben megérkezik ahhoz, aki a nyilatkozattal jogot szerzett. Ezt követően a jognyilatkozat visszavonására csak akkor van lehetőség, ha ahhoz a másik, azaz a jogviszonyban szemben álló

fél is hozzájárult. Amennyiben tehát a devizahiteles ügyfél visszavonja az egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozatát, az csak akkor válik hatályossá, ha azt a hitelezővel közli, továbbá, ha közölte, és ezzel a visszavonó nyilatkozat hatályossá vált, a joghatás kiváltásához az is kell, hogy a hitelező a válaszában az adós jognyilatkozatának visszavonásához hozzájáruljon. Tulajdonképpen ezzel a hozzájárulással veszíti hatályát, ezzel "lesz visszavonttá" az adós egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozata. Az ügyfelek tehát hiába tulajdonítottak nagy jelentőséget a devizakölcsönük megfizetésére vonatkozó jognyilatkozatuk visszavonásának, az – a hitelezők hozzájárulása hiányában – végső soron a várt joghatás kiváltására nem volt alkalmas.

Rövid ideig zavart okozott a közjegyzők gyakorlatában az, hogy hogyan is kezelendők az ilyesfajta kérelmek, elkészíthetők-e, vagy a közreműködés megtagadása a megfelelő megoldás. A közreműködés megtagadására okot végül nem lehetett találni, azonban mivel pontosan ki lehetett számítani az ilyen jognyilatkozatok – tehát a jognyilatkozat visszavonására vonatkozó nyilatkozat – jogi sorsát, ezért véleményem szerint legalább etikai dilemmát kellett, hogy okozzon az eljáró közjegyzőben az, hogy egy ilyen nyilatkozat elkészítésében közreműködik-e vagy sem.

Emellett az is megoldásra várt, hogy – ha már volt olyan közjegyző, aki elkészítette a jognyilatkozatok visszavonására vonatkozó közokiratot –, hogyan kell majd azt kezelnie annak a közjegyzőnek, akinek a végrehajtás elrendelése iránti eljárásában nyújtotta be az ügyfél. Tekintettel arra, hogy a jognyilatkozat visszavonása meghaladja a végrehajtás elrendelésénél vizsgálható kört, ezért az eleinte alkalmazott eltérő gyakorlatot követően a közjegyző között konszenzus alakult ki abban, hogy nem lehetséges törölni a végrehajtási záradékot arra tekintettel, hogy az adós „visszavonta a közokiratot”, vagy „visszavonta a kötelezettségvállaló nyilatkozatát”. Az adós tehát a fent leírtak miatt arra nem számíthatott alappal, hogy a hitelétől egy egyetlen – közjegyző előtt tett jognyilatkozatot visszavonó, közokiratba foglalt – jognyilatkozattal megszabadul: az adósnak ilyenkor arra volt és ma is arra van jogi lehetősége, hogy végrehajtás megszüntetése iránti pert indítson.

A jelen tanulmánynak nem célja a különböző adósi beadványok teljes körű bemutatása. A fenti beadványminták és a leírt történetfoszlányok, jelenségek csupán azért kaptak helyet ebben az írásban, mert ezeknél semmi sem érzékelteti jobban, hogy a devizaalapú kölcsönök alapján létrejött ügyletek mindennapossá válása hogyan hatott a közjegyzők mindennapjaira.

## 6. Devizahitel a hagyatékban

Az ügyleti okiratkészítések, a jegyzőkönyvi ténytanúsítások és a végrehajtás közjegyző általi elrendelése mellett a hagyatéki eljárás is azon közjegyzői eljárások közé tartozik, amelyben a közjegyzőnek az adósságok – többek között a devizakölcsönökből fennmaradó tartozások – jogi sorsának rendezésében is közre kell működnie. A hagyatéki eljárásról szóló 2010. évi XXXVIII. törvény (a továbbiakban: Hetv.) rendelkezései szerint<sup>61</sup> a hagyatéki eljárást a közjegyző folytatja le azzal, hogy amennyiben a Hetv. úgy rendelkezik, akkor az adott eljárási cselekményre a jegyzőnek van hatásköre. A hagyatéki eljárás egy olyan nemperes eljárás, amelynek lefolytatá-

<sup>61</sup> Hetv. 3. §

sa során a közjegyzőnek az a feladata, hogy határozatával, az ember halálával bekövetkező hagyatékátszállás tekintetében az örökösként érdekeltek személyét és azoknak a hagyaték egyes vagyontárgyaira, vagyoni részhányadára való öröklési jogcímét megállapítsa. Ehhez fel kell derítenie a tényállást, ezen belül például azt is, hogy az örökhagyó milyen vagyonelemeket hagyott hátra a halálakor. A hagyaték tárgya minden esetben az örökhagyót a halálakor megillető vagyon, amely „az örökhagyó személyéhez kapcsolódó jogok, dolgok, követelések, kötelezettségek összessége”.<sup>62</sup>

A fentiekből következik, hogy az örökhagyó kötelezettsége, így tartozása is a hagyaték tárgya, amely az örökösre átszáll. Működésem során úgy tapasztaltam, hogy ezzel általában az örökösök is tisztában vannak, és amikor megtudják, hogy tartozás terheli a hagyatékot, akkor attól való félelmükben, hogy az örökhagyó kötelezettségeinek kompenzálása, a hitelezők kielégítése majd a saját vagyonuk látja kárát, inkább mindenről lemondanak, és úgy nyilatkoznak, hogy a hagyatékot visszautasítják. Tény, hogy manapság a hagyatékok többsége szinte biztosan érintett valamilyen hitellel, ezért az elmúlt években jelentősen megnőtt az örökséget visszautasítók aránya. Pedig nem egyszer fordul elő, hogy az örökös jobban jár, ha egyezséget köt a hagyatéki hitelezővel, így akár arra is jogosult, hogy átruházza rá az öröklött dolgok egy részének tulajdonjogát. Emellett az is elterjedt és általam is gyakran hallott tévhit, hogy teljes egészében az örököst terheli az örökhagyó tartozása, pedig „(...) *formailag a kötelezettségek is terhelik ugyan az örököst, ám a felelőssége az örökhagyónak egyébként rá egészükben átszállt kötelezettségeiért a hagyatékkal cum viribus vagy értéke erejéig pro viribus korlátozott.*”<sup>63</sup> Ez azt jelenti, hogy az örökös csak az általa megörökölt hagyaték, azaz az örökrésze erejéig felel a tartozásért. A saját vagyonát tehát alapvetően nem kockáztatja, ha elfogad egy terhelt hagyatékot. Ugyanakkor kétségtelen az is, hogy a hitelezők kielégítése során körültekintően kell eljárni, mert ha a követelés érvényesítésekor a hagyaték tárgyai vagy hasznai nincsenek az örökös birtokában, az örökös öröksége erejéig egyéb vagyonával is felel, ezért a hagyatékkal szemben fennálló követelés elévülési idején belül célszerű az örökséget gondosan kezelni.

A hagyaték zsigeri visszautasítása ezen kívül azért sem feltétlenül célszerű, mert a visszautasító örökös kiesik az öröklésből, és a továbbiakban akkor sem örökölhet semmit, ha egy későbbi póthagyatéki eljárás során kiderül, hogy az örökhagyónak mégiscsak van olyan vagyontárgya, melynek értéke elegendő a tartozások kiegyenlítésére és talán még egy kevés örökség is marad.<sup>64</sup> Emellett, amennyiben a visszautasító örökösnek leszármazói vannak, akkor a hagyatékot a leszármazók öröklik abban az esetben, ha ők nem élnek a hagyaték visszautasításának jogával. Kiskorú leszármazóknak a hagyaték visszautasítására csak a törvényes képviselőik közreműködésével és a gyámhivatal hozzájárulásával van lehetőségük. Az eljárás emiatt évekig is elhúzódhat és szükségtelenül bonyolódik akkor, ha az örökhagyó által hátrahagyott hagyatékban van elég aktív vagyon, amely fedezheti a tartozásokat.

Amennyiben az örökös mégis visszautasítja az örökséget, azt az öröklés megnyíltá, azaz az örökhagyó halálát követően és csak addig az időpontig teheti meg, amíg a visszautasítás jogáról kifejezetten vagy hallgatólagosan le nem mondott. A Ptk. rendelkezései szerint a visszauta-

<sup>62</sup> ANKA Tibor: *Öröklési jog – Hagyatéki eljárás*. HVG-ORAC Lap- és Könyvkiadó Kft., 2014. 17.

<sup>63</sup> ANKA: i.m. 17.

<sup>64</sup> Hetv. 103. § (2) bekezdés

sítás jogáról való lemondásnak kell tekinteni az örökség olyan birtokbavételét vagy a hagyatékra vonatkozó egyéb olyan cselekményt, amelyből az örökösnek az örökség elfogadására irányuló kétségtelen akarata tűnik ki, továbbá a visszautasítás jogáról történő lemondásnak minősül az is, ha az örökös a közjegyző által – bármely érdekelt kérelmére – kitűzött határidő alatt nem tesz az örökséget visszautasító nyilatkozatot.<sup>65</sup> A visszautasító nyilatkozatot akár a közjegyző előtt, akár valamelyik örököstárshoz intézve, akár címzett megjelölése nélkül, továbbá a hagyatéki eljárás során, vagy akár előtte is meg lehet tenni. Ha már minden fellelhető örökös – legyen az törvényes vagy végrendeleti örökös – visszautasította az örökséget, akkor az az államra, mint szükségképpen törvényes örökösre száll át. Mivel az államnak nincs joga visszautasítani az örökséget, a törvény alapján az állam a végső örökös.

Az a kérdés is gyakran felmerül az örökösök részéről, hogy hogyan lehetne csak az adósságot visszautasítani. Emberileg érthető, hogy a terheket senki nem szeretné magára vállalni. Ilyenkor azonban a válasz az örökösök számára kiábrándító, ugyanis a hagyatéki vagyontárgyakból nem lehet szemezgetni: ha valaki nem akar adósságot örökölni, akkor ebben az esetben – néhány kivételtől eltekintve – a teljes hagyatékot vissza kell utasítani. A hagyaték részleges visszautasításának tilalma alóli egyik kivétel a mezőgazdasági termelés célját szolgáló föld, a hozzá tartozó berendezési és felszerelési tárgyak, állatállomány és munkaeszközök öröklése. Ezek visszautasításával akkor lehet élni, ha az örökös nem foglalkozik hivatásszerűen mezőgazdasági termeléssel és a visszautasításnak nem lesz akadálya az, hogy az örökös a többi hagyatékot megörökölje. Ugyancsak nincs akadálya annak sem, hogy amennyiben az örökös végintézkedés és törvény szerint egyaránt örököl, akkor az egyik jogcímen megszerzett részt önállóan visszautasítsa.

A hagyatéki eljárás során az örökség visszautasítása mellett, a devizahiteles ügyletek tekintetében felmerült kérdésként az is, hogy mi történik azzal a pénzzel, amely az örökhagyónak az ún. elszámolási törvény<sup>66</sup> alapján járt volna. Természetesen, ahogy a devizahitelekbeől visszamaradt adósság, úgy az elszámolás következtében visszajáró pénzösszeg is öröklődik, mint bármilyen más hagyaték. Az elszámolásokkal kapcsolatosan nehézséget az okozott csupán, ha a törvény szerinti elszámoló levél kiküldése a hagyatéki eljárás alatt történt, vagy akkor, amikor már lezárult a hagyatéki eljárás. A folyamatban lévő hagyatéki eljárásban nem volt akadálya annak, hogy az örökösök bejelentésével az eljárás tárgyává váljon az elszámolásból származó összeg. A már lezárult hagyatéki eljárás esetén pedig póthagyatéki eljárás keretében volt lehetőség a hagyatéki leltár tételei közé felvenni az elszámolás összegét.

Bármilyen teher is merüljön fel tehát a hagyatékban, amelyet az örökhagyó hátrahagyott, az örökösöknek az örökség visszautasítása helyett mindig célszerű lenne alaposan mérlegelniük, hogy mi a több hagyatékban, az aktív vagyon vagy a tartozások. Csak ennek ismeretében hozhatják meg a számukra legjobb döntést. Tapasztalataim szerint azonban az örökösök gyakran elhamarkodottan és kellő információ hiányában hozzák meg a döntésüket, mely szerint a hitel – köztük devizahittel – terhelt hagyatékot visszautasítják.

<sup>65</sup> Ptk. 7:90. § (2) bekezdés

<sup>66</sup> A 2014. évi XL. törvény (Etv.).



## Összegzés

Nem túlzás talán azt állítani, hogy a közjegyző tevékenységét csak az ismerheti meg közelebbről, aki eltöltött egy-két hónapot egy közjegyzői irodában és így rácsodálkozhatott arra, hogy Magyarországon, a nevezett hivatásrenden belül működő kollégáknak számos jogterületen kell biztonsággal működni ahhoz, hogy munkájukat napról-napra magas színvonalon végezhesék. Tanulmányom elkészítésével arra vállalkoztam, hogy bepillantást engedjek a közjegyző mindennapjaiba: ismertessem az egyes hatáskörökben folytatott munkáját, dilemmáit, a naponta felmerülő jogalkalmazási nehézségeit, valamint jellemezzem a szubjektíve megélt társadalmi megítéltetését abban az időszakban, amikor Magyarországon tömeges jelenséggé vált a deviza alapú kölcsönök felvétele miatti eladósodás.

A közjegyző a kölcsönügyletek megkötésétől, azok módosításán át, egészen az általa készített okiratok tekintetében történő végrehajtás elrendelése iránti eljárásig közreműködött – utóbbiak esetén közreműködik – az ügyek intézésében. Mivel az egyes ügyfelek által felhalmozott adósságok visszaköszönnek az ugyancsak közjegyzői hatáskörbe tartozó és gyakran devizahitelekkel terhelt hagyatékokkal kapcsolatosan indult eljárásokban, ezért a közjegyző – tágabb értelemben – ezen hatáskörében is intéz devizahiteles ügyeket.

A devizaalapú kölcsönök elszaporodása, mint társadalmi jelenség a közjegyzők szakmai életére napjainkban még azért is hatással van, mert azok az adósok, akik ellen megindultak a végrehajtási eljárások, sorozatos beadványaikkal fordulnak a közjegyzőkhöz, aminek következtében a devizahitelezéssel kapcsolatban felmerült jogi problémák megoldása, az eljárások lezárása még folyamatban van. Így mondhatjuk, hogy a „romeltakarítás” még évekig eltarthat.

## FELHASZNÁLT IRODALOM

- ANKA Tibor: *Öröklési jog – Hagyatéki eljárás*. HVG-ORAC Lap- és Könyvkiadó Kft., 2014.
- ASBÓTH-HERMÁNYI Lőrinc: *A közjegyző tájékoztatási és kitanítási kötelezettsége*. Közjegyzők Közlönye, 2013. évi különszám, 12-15. oldal
- BALOGH Zsigmond - RÁK Viktor: A MOKK 2010. évi 3-4. számú jogi hírlevelei (kivonatos közlés): *Végrehajtás*. Közjegyzők Közlönye, 2010. 4. szám, 65-70. oldal
- BALOGH Zsigmond: *Az okiratot záradékoló közjegyző mindennapjai*. Közjegyzők Közlönye, 2010. 5. szám, 8-26. oldal
- HARSÁGI Viktória: *Megelőző jogvédelem – a közjegyző okiratszerkesztő tevékenysége*. Közjegyzők Közlönye, 2014. 3-4. szám, 35-46. oldal
- HUDE CZ András: *Párhuzamos történetek. A lakossági devizahitelezés kialakulása és kezelése Lengyelországban, Romániában és Magyarországon*. Közgazdasági Szemle, LIX. évfolyam, 2012. április, 349–411. oldal
- LENTNER Csaba: *A lakossági devizahitelezés kialakulásának és konszolidációjának rendszertani vázlata*. Pénzügyi Szemle, 2015. 3. szám, 305-318. oldal
- SZEGHŐ Katalin: *„Devizaperek” egy bíró szemével*. Gazdaság és Jog, XXIII. évfolyam, 2015. 12. szám, 3-10. oldal
- UJVÁRI Tamás: *A közjegyzői tanúsítványok szerepe a végrehajtási eljárásban*. In: Ünnepi tanulmányok a közjegyzőség jubileumára (Szerkesztette: Bán Tamásné Tóth Dóra és Rokolya Gábor), Közjegyzői Akadémia Kiadó, Budapest, 2017. 357-386. oldal



## JOGSZABÁLYOK

A közjegyzőkről szóló 1991. évi XLI. törvény (Ktv.)

A bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény (Vht.)

A devizakorlátozások megszüntetéséről, valamint egyes kapcsolódó törvények módosításáról szóló 2001. évi XCIII. törvény

A hagyatéki eljárásról szóló 2010. évi XXXVIII. törvény (Htv.)

Az egyes pénzügyi tárgyú törvényeknek a nehéz helyzetbe került lakáscélú hitelt felvevő fogyasztók megsegítése érdekében szükséges módosításáról szóló 2010. évi XCVI. törvény

A devizakölcsönök törlesztési árfolyamának rögzítéséről és a lakóingatlanok kényszerértékesítésének rendjéről szóló 2011. évi LXXV. törvény

A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.)

A Kúriának a pénzügyi intézmények fogyasztói kölcsönszerződéseire vonatkozó jogegységi határozatával kapcsolatos egyes kérdések rendezéséről szóló 2014. évi XXXVIII. törvény (ún. „első devizahiteles törvény”)

A 2014. évi XL. törvény a Kúriának a pénzügyi intézmények fogyasztói kölcsönszerződéseire vonatkozó jogegységi határozatával kapcsolatos egyes kérdések rendezéséről szóló 2014. évi XXXVIII. törvényben rögzített elszámolás szabályairól és egyes egyéb rendelkezésekről (ún. „elszámolási törvény”, Etv.)

Az egyes fogyasztói kölcsönszerződések devizanemének módosulásával és a kamatszabályokkal kapcsolatos kérdések rendezéséről szóló 2014. évi LXXVII. törvény (ún. „forintosítási törvény”)

A fogyasztónak nyújtott hitelről szóló 2009. évi CLXII. törvény és egyes kapcsolódó törvények módosításáról szóló 2014. évi LXXVIII. törvény (ún. „fair bankokról szóló törvény”)

A körültekintő lakossági hitelezés feltételeiről és a hitelképesség vizsgálatáról szóló 361/2009. (XII. 30.) Korm. rendelet

A lakáscélú állami támogatásokról szóló 12/2001. (I. 31.) Korm. rendelet

A lakáscélú állami támogatásokról szóló 12/2001. (I. 31.) kormányrendelet módosításáról szóló 221/2003. (XII. 12.) Korm. rendelet

## Közjegyzői szervezeti belső normák

Emlékeztető a Jogi bizottság és az Új hatáskörökkel foglalkozó bizottság 2012. november 21-i együttes üléséről

A MOKK 29. számú iránymutatása a közjegyzői okiratok végrehajtásának elrendelés iránti eljárásban a közjegyző illetékességéről

## Bírósági határozatok

A Kúria 6/2013 Polgári jogegységi határozata

A Kúria 2/2014. számú PJE határozata

A Legfelsőbb Bíróság BH 2002. évi 491. számú eseti döntése

EBH 2008/1786. számú jogeset

A Kúria Pfv.I.20.386/2018/4. ítélete

## Internetes források

### a tanulmányban szereplő sorrendben

[http://www.mnb.hu/Jegybanki\\_alapamat\\_alakulasa](http://www.mnb.hu/Jegybanki_alapamat_alakulasa) (az Internetről történt letöltés időpontja: 2018. október 6. napja)

<https://www.mnb.hu/statisztika/statistikai-adatok-informaciok/adatok-idosorok/vii-arfolyam> (az Internetről történt letöltés időpontja: 2018. október 6. napja)

[https://hu.wikipedia.org/wiki/Lehman\\_Brothers](https://hu.wikipedia.org/wiki/Lehman_Brothers) (az Internetről történt letöltés időpontja: 2018. október 6. napja)

<https://www.mnb.hu/arfolyam-lekerdezés> (az Internetről történt letöltés időpontja: 2018. október 6. napja)

[https://hitelkarosultak.blog.hu/2013/10/04/a\\_vilaghuru\\_kozgazdasz\\_kitart\\_hibas\\_termek\\_es\\_csalas\\_a\\_devizahitel](https://hitelkarosultak.blog.hu/2013/10/04/a_vilaghuru_kozgazdasz_kitart_hibas_termek_es_csalas_a_devizahitel) (az Internetről történt letöltés időpontja: 2018. szeptember 1. napja)

<http://www.devizaados.hu/index.php/adatvedelmi-es-adatkezelesi-szabalyzat/13-dokumentumok/212-kojegyzonek-irhato-levelek> (az Internetről történt letöltés időpontja: 2018. szeptember 1. napja)

[https://alkotmányos-ellenallas.com/pub/VH\\_eljarasi\\_jogkor\\_igazolasa-v4-1.pdf](https://alkotmányos-ellenallas.com/pub/VH_eljarasi_jogkor_igazolasa-v4-1.pdf) (az Internetről történt letöltés időpontja: 2018. szeptember 1. napja)

## 1. számú függelék

MIKOR	MI TÖRTÉNIK	JOGSZABÁLYI HIVATKOZÁS
2015. február 1.	<p>fogyasztói követelés <b>elszámolása</b> devizaalapú fogyasztói kölcsonszerződés, illetve devizaalapúnak nem minősülő deviza hitel- vagy kölcsonszerződés esetén (fordulónap: 2015. február 1.)</p> <p><b>fogyasztói kölcsonszerződések módosulása</b> a törvény erejénél fogva:</p> <p>10. § A deviza vagy devizaalapú fogyasztói jelzálogkölcsön-szerződés tekintetében jogosult pénzügyi intézmény az elszámolási törvény szerinti elszámolási kötelezettsége teljesítésének határidejéig köteles a deviza vagy devizaalapú fogyasztói jelzálogkölcsön-szerződés alapján fennálló vagy az abból eredő teljes, az elszámolási törvény alapján teljesített elszámolás alapján megállapított tartozást - ideértve a devizában felszámított kamatot, díjat, jutalékot és költséget is - a fordulónappal az adott devizanem</p> <p>a) 2014. június 16. napja és 2014. november 7. napja közötti időszakban az MNB által hivatalosan jegyzett devizaárfolyamainak átlaga vagy</p> <p>b) 2014. november 7. napján az MNB által hivatalosan jegyzett devizaárfolyama között a fogyasztó számára kedvezőbb devizaárfolyamon forintkövetelésre átváltani (a továbbiakban: forintra átváltás).</p> <p>11. § (1) A deviza vagy devizaalapú fogyasztói jelzálogkölcsön-szerződés módosulásakor forintra átváltás esetén a pénzügyi intézmény csak referencia-kamatlához kötött kamatot alkalmazhat.</p> <p>(2) Az alkalmazható referencia-kamatláb a három hónapos BUBOR.</p> <p>A szerződés módosulásának hatálya a fordulónapra [2014. évi XL. tv. 6. § (5)] visszamenőlen áll be.</p> <p>a fogyasztónak a pénzügyi intézmény által <b>felmondott - de a pénzügyi intézmény vagy a vele összevont alapú felügyelet hatálya alá tartozó pénzügyi intézmény által késedelmes követelésként még nyilvántartott, az elszámolási törvény alapján teljesített elszámolás szerint megállapított - deviza vagy devizaalapú fogyasztói jelzálogkölcsön-szerződésből eredő tartozása összegének átváltása forintban meghatározott követelésre</b></p> <p>a közjegyzői okirat végrehajtási záradékkal való ellátása csak a módosult fogyasztói kölcsonszerződés, illetve a 15. § (1) bekezdése alapján forintra átváltott tartozásnak megfelelően kérhető</p>	<p>2014. évi XL. tv. 6. § (5)</p> <p>2014. évi LXXVII. tv. 3. § (1), (4), 10. § 11. §, 20. § (2)</p> <p>2014. évi LXXVII. tv. 15. § (1)</p> <p>2014. évi LXXVII. tv. 4. § (2) c)</p>
2015. március 1. – 2015. március 31. 2015. március 1. – 2015. április 30.	<p>a fogyasztó kérheti a pénzügyi intézménytől az elszámolást <b>végörlesztéssel</b> érintett fogyasztói kölcsonszerződés esetén</p> <p><b>elszámolás megküldése a fogyasztó részére devizaalapú kölcsonszerződés módosuló rendelkezési szövegének megküldése a fogyasztó részére az elszámolás közlésével együtt (devizaalapú hitel- vagy kölcsonszerződés esetén)</b></p> <p><b>végrehajtást kérő megküldi a végrehajtónak</b> – ha a végrehajtható okirat a végrehajtónak még nem került megküldésre, a közjegyzőnek – az elszámolás adós részére való megküldésének bejelentését és az elszámolást (devizaalapú hitel- vagy kölcsonszerződés esetén)</p> <p>a 2014. évi XXXVIII. tv. 17. §-ában foglaltakat nem kell alkalmazni (devizaalapú hitel- vagy kölcsonszerződés esetén)</p>	<p>2014. évi XL. tv. 10. § (3)</p> <p>2014. évi XL. tv. 13. § (1)</p> <p>2014. évi LXXVII. tv. 5. § (1)</p> <p>2014. évi XL. tv. 41. § (1)-(2)</p> <p>2014. évi XL. tv. 41. § (1)</p>
elszámolás adós részére való megküldését követő 30 napon belül		
bejelentés végrehajtónak (közjegyzőnek) való megküldését követő 30. nap elteltét követően		
kölcsonszerződés módosuló rendelkezési szövegének fogyasztó általi kézhezvételét követő nap	<p>a szerződés módosulásának napja (kivéve deviza vagy devizaalapú fogyasztói jelzálogkölcsön-szerződés esetén ha a fogyasztó nem kérte a forintra átváltás mellőzését [módosuló rendelkezések szövegének fogyasztó általi kézhezvételét követő 31. nap], vagy kérte, de egyik törvényi feltételnek sem felel meg [erről való értesítés kézhezvételét követő nap])</p>	<p>2014. évi LXXVII. tv. 3. § (3)</p>
a szerződés	a fogyasztó a deviza vagy devizaalapú fogyasztói	2014. évi

módosulását követően 60 napon belül	jelzálogkölesön-szerződést <b>felmondhatja</b>	LXXVII. tv. 13. § (1)
kölcsönszerződés módosuló rendelkezései szövegének fogyasztó általi kézhezvételét követő 30 napon belül	a fogyasztó kezdeményezheti a <b>forintra átváltás és a kamatszabályok alkalmazásának mellőzését</b>	2014. évi LXXVII. tv. 12. § (1)
elszámolás fogyasztó részére való kézbesítésétől számított 30 napon belül	a fogyasztó panasszal élhet a pénzügyi intézmény felé, ha az elszámolást vitatja	2014. évi XL. tv. 18. §
elszámolás valamennyi érintett fogyasztó számára való megküldését követő 15 napon belül	pénzügyi intézmény az elszámolás valamennyi érintett fogyasztó számára való megküldésének tényét közzéteszi a honlapján	2014. évi XL. tv. 16. § (3)

elszámolás tényének a pénzügyi intézmény honlapján való közzétételétől számított 60 napon belül, de legkésőbb 2015. december 31-ig	a fogyasztó panasszal élhet a pénzügyi intézmény felé, ha az nem számolt el vele, és a fogyasztó szerint elszámolási kötelezettsége áll fenn	2014. évi XL. tv. 19. §
2015. június 30.	fogyasztói követelés <b>elszámolása forint alapú</b> fogyasztói kölcsönszerződés esetén (fordulónap: 2015. június 30.)	2014. évi XL. tv. 6. § (5)
2015. augusztus 1. – 2015. szeptember 30.	<b>elszámolás megküldése</b> a fogyasztó részére <b>forint alapú</b> , valamint <b>devizaalapúnak nem minősülő deviza hitel-</b> vagy kölcsönszerződés esetén	2014. évi XL. tv. 13. § (2)
elszámolás adós részére való megküldését követő 30 napon belül	<b>kölcsönszerződés módosuló rendelkezései szövegének megküldése</b> a fogyasztó részére az elszámolás közlésével együtt ( <b>forint alapú</b> , valamint <b>devizaalapúnak nem minősülő deviza hitel-</b> vagy kölcsönszerződés esetén)	2014. évi LXXVII. tv. 5. § (1)
bejelentés végrehajtónak (közjegyzőnek) való megküldését követő 30. nap elteltét követően	<b>végrehajtást kérő</b> megküldi a <b>végrehajtónak</b> – ha a végrehajtható okirat a végrehajtónak még nem került megküldésre, a <b>közjegyzőnek</b> – az <b>elszámolás</b> adós részére való <b>megküldésének bejelentését és az elszámolást</b> ( <b>forint alapú</b> , valamint <b>devizaalapúnak nem minősülő deviza hitel-</b> vagy kölcsönszerződés esetén)	2014. évi XL. tv. 41. § (1)-(2)
kölcsönszerződés módosuló rendelkezései szövegének fogyasztó általi kézhezvételét követő nap	a 2014. évi XXXVIII. tv. 17. §-ában foglaltakat nem kell alkalmazni ( <b>forint alapú</b> , valamint <b>devizaalapúnak nem minősülő deviza hitel-</b> vagy kölcsönszerződés esetén)	2014. évi XL. tv. 41. § (1)
a szerződés módosulását követően 60 napon belül	a <b>szerződés módosulásának napja</b> (kivéve deviza vagy devizaalapú fogyasztói jelzálogkölesön-szerződés esetén ha a fogyasztó nem kérte a forintra átváltás mellőzését [módosuló rendelkezések szövegének fogyasztó általi kézhezvételét követő 31. nap], vagy kérte, de egyik törvényi feltételnek sem felel meg [erről való értesítés kézhezvételét követő nap])	2014. évi LXXVII. tv. 3. § (3)
a szerződés módosulását követően 60 napon belül	a <b>fogyasztó</b> a deviza vagy devizaalapú fogyasztói jelzálogkölesön-szerződést <b>felmondhatja</b>	2014. évi LXXVII. tv. 13. § (1)
kölcsönszerződés módosuló rendelkezései szövegének fogyasztó általi kézhezvételét követő 30 napon belül	a fogyasztó kezdeményezheti a <b>forintra átváltás és a kamatszabályok alkalmazásának mellőzését</b>	2014. évi LXXVII. tv. 12. § (1)
2015. november 30-ig	<b>elszámolás megküldése</b> a fogyasztó részére <b>végátírással</b> érintett fogyasztói kölcsönszerződés esetén	2014. évi XL. tv. 13. § (3)
2015. december 31.	a fogyasztó hitelezője kérheti a <b>Nemzeti Eszközkezelőtől az elszámolás elkészítésének kezdeményezését</b> a <b>Nemzeti Eszközkezelőnek vételre felajánlott lakóingatlanokkal érintett fogyasztói kölcsönszerződés</b> esetén	2014. évi XL. tv. 11. § (2)
2016. február 28-ig	<b>elszámolás megküldése</b> a fogyasztó részére a <b>Nemzeti Eszközkezelőnek vételre felajánlott lakóingatlanokkal érintett fogyasztói kölcsönszerződés</b> esetén	2014. évi XL. tv. 13. § (4)



dr. Lajer Zsolt  
*ügyvéd, adjunktus*  
*Budapesti Corvinus Egyetem*  
*Gazdasági Jogi Tanszék*

**A DEVIZAHITELEKKEL KAPCSOLATOS PEREK  
NÉHÁNY ALPERESI TAPASZTALATA**



# 1. Miről és hogyan lesz szó?

A fogyasztói hitelezéssel kapcsolatos gazdasági (törlesztési) problémákból 2006 környékén lett jogi probléma.<sup>1</sup> A gazdasági-bizalmi válság 2008-as kezdete után, érezhetően 2011-től megsokszorozódó jogviták - változó intenzitással és fókusszal - a mai napig folynak a bírósági rendszer minden szintjén<sup>2</sup>. Ebből következik, hogy a fogyasztói hitelekkel kapcsolatos perek története egyrészt nem túl hosszú, másrészt semmiképpen nem lezárt.

Amikor az egyik európai útján a hetvenes években arról kérdezték, hogy hogyan értéke-  
li az 1789-es Nagy Francia Forradalom hatásait, az emblematikus kínai miniszterelnök és  
külgügyminiszter *Csou En-laj* egy városi legenda szerint azt válaszolta, hogy „*Ezt még korai lenne megmondani*”. Ez a bölcsesség<sup>3</sup> igaz a devizaperek tapasztalataira is: a megfelelő táv-  
lat és a teljes áttekintés hiánya, valamint a napi érintettség miatt egy jogi képviselő ma még  
csak ideiglenes, részleges és szubjektív tapasztalatokkal tud szolgálni a devizahiteles perek  
tapasztalatai iránt érdeklődőknek.

Már az elején szeretném rögzíteni, hogy bár a „devizahitelezés” lett a közvélemény szemé-  
ben a főbűn, minden baj forrása, a devizahitel az, ami öl, butít és nyomorba dönt, a statisztikai  
adatok azt mutatják, hogy a jogvitákhoz vezető törlesztési nehézségek nem a „deviza-  
hitelezéshez”, hanem általában a lakossági hitelezéshez, pontosabban a lakosság nagyfokú  
eladósodottságához, valamint ahhoz kapcsolódtak, hogy a gazdasági-bizalmi válság miatt  
egyidejűleg csökkentek a családok bevételei és – a növekvő kamatok és romló árfolyam nyo-  
mán – nőttek a hitelköltségei.

<sup>1</sup> Ebben az évben jelent meg többek között az úgynevezett Várhegyi-bizottság (dr. Várhegyi Éva vezette Lakos-  
sági Pénzügyi Szolgáltatásokat Vizsgáló Szakértői Bizottság) jelentése, a Pénzügyi Szervezetek Állami Fel-  
ügyelete (PSZÁF) Felügyeleti Tanácsának 9/2006. sz. ajánlása a lakossági hitelezés előzetes ügyfél-tájéko-  
ztatási és fogyasztóvédelmi elveiről (lásd. 15-19. pontok az egyoldalú szerződésmódosításról), valamint az ál-  
lampolgári jogok országgyűlési biztosának szintén az egyoldalú szerződésmódosításra koncentráló OBH  
2958/2006. számú jelentése is. A Gazdasági Versenyhivatal (GVH) nem sokkal korábban 2005. decemberében  
tette közzé a jelzáloghitelezés tárgyában folytatott ágazati vizsgálatának eredményét, amely már utalt az álta-  
lános szerződési feltételek tisztességességének vizsgálata szükségességére is (Ld. Vezetői összefoglaló 39. pont).

<sup>2</sup> Az Országos Bírósági Hivatal (OBH) által közzétett adatok szerint 2018. június 30-án 4200 ún. „devizahiteles” per volt fo-  
lyamatban a törvényszékek és ítéltáblák előtt; [https://birosag.hu/sites/default/files/2019-01/dh\\_elemzes\\_2018\\_06\\_30\\_0.pdf](https://birosag.hu/sites/default/files/2019-01/dh_elemzes_2018_06_30_0.pdf). Ez a szám 2017. augusztus 31-én még 7450 volt; <https://birosag.hu/hirek/kategoria/birosagokrol/devizahiteles-perek-birosagokon> (lehívás: 2019.1.3.). 2013 novemberében a Fővárosi Törvényszék Gazdasági Kollégiuma ügyeinek  
több mint felét a devizahitel szerződéseket érintő perek tették ki. (<https://birosag.hu/hirek/kategoria/az-obh-javaslatai-devizahitel-szerzodeseket-erinto-peres-ugyekkel-osszefuggesben>; lehívás: 2019.1.3.)

<sup>3</sup> A jól hangzó legendával szemben a szürkébb valóság valószínűleg az, hogy az idézett válaszában Csou vél-  
hetőleg nem az 1789-es forradalomra, hanem az 1968-as diáklázadásra gondolt. <https://mediamylhalert.wordpress.com/2011/06/14/too-early-to-say-zhou-was-speaking-about-1968-not-1789/> (lehívás: 2019.1.3.)



A Magyar Nemzeti Bank (a továbbiakban: MNB) adataiból az látszik, hogy például 2014-ben, az ún. devizahiteles törvények évében<sup>4</sup> nem volt annyira átütően nagy különbség a nem-telejesítő hitelek adott portfólión belüli arányában, mint ahogy azt a közbeszédéből és közhangulatból érezni lehetett. A deviza jelzáloghitelek állományának 22,8 %-a volt 90 napon túli fizetési késedelemben, ez az arány a forint jelzáloghitelek esetében is magas, 13,3 %-volt. Az egyéb devizahitelek állománya esetén a nem-telejesítési arány 17,1 %, volt, ami nem tért el jelentősen az egyéb forinthiteleknél mért 14,6 %-os nem teljesítési aránytól.<sup>5</sup>

Bár a fentiek szerint a törlesztési nehézségek a forintban eladósodott fogyasztókat közel úgy érintették, mint a devizában eladósodottakat, a hitelezők elleni pereket szinte kizárólag az utóbbiak indították. Ezért a jelen tanulmányban az érintett eljárásokat annak ellenére összefoglalóan devizahiteles pereknek nevezem, hogy a tárgyalta kérdések jelentős része a forinthitelezéshez építve kapcsolódhat.

## 2. Milyen tapasztalatok gyűltek össze?

Ha még végleges egyenleget nem is lehet húzni, az eddigi peres tapasztalatok számbavétele és értékelése már csak amiatt is hasznos, hogy ezek – többek között a mindig újabb és újabb fejleményekre való koncentráció miatt – ne merüljenek feledésbe.

A jelen tanulmánynak nem célja a perekben felmerült egyes jogkérdések, vagy a devizahitelezés gazdasági környezetének mélyebb elemzése. A tanulmány kifejezetten egy alperei (banki<sup>6</sup>) jogi képviselő saját peres tapasztalataiból indul ki. Ezen a szemüvegen keresztül vizsgálja a témakört és próbál meg egyes, a jövő szempontjából talán jelentőséggel bíró általánosítható tanulságokat levonni és az olvasóknak bemutatni.

A fent leírtak szerint az itt tárgyalta tapasztalatoknak nem csupán a bemutatása, hanem a kiválasztása is erősen szubjektív. Nem lesz szó például arról, hogy a parkolási ügyek után a devizahiteles perek is megmutatták, hogy a rendelkezésre álló eszközökkel és hozzáállással a

<sup>4</sup> DH1” vagy „tisztességtelenségi” törvénynek a Kúriának a pénzügyi intézmények fogyasztói kölcsönszerződéseire vonatkozó jogegységi határozatával kapcsolatos egyes kérdések rendezéséről szóló 2014. évi XXXVIII. törvényt, „DH2” vagy „elszámolási” törvénynek a Kúriának a pénzügyi intézmények fogyasztói kölcsönszerződéseire vonatkozó jogegységi határozatával kapcsolatos egyes kérdések rendezéséről szóló 2014. évi XXXVIII. törvényben rögzített elszámolás szabályairól és egyes egyéb rendelkezésekről szóló 2014. évi XL. törvényt, „DH3” vagy „forintosítási” törvénynek az egyes fogyasztói kölcsönszerződések devizanemének módosulásával és a kamatszabályokkal kapcsolatos kérdések rendezéséről szóló 2014. évi LXXVII. törvényt, „DH4” vagy „második forintosítási” törvénynek pedig az egyes fogyasztói kölcsönszerződésekben eredő követelések forintba átváltásával kapcsolatos kérdések rendezéséről szóló 2015. évi CXLV. törvényt nevezzük.

<sup>5</sup> Lásd az MNB 2014. novemberi Pénzügyi stabilitási jelentésének V.2. ábrája. <https://www.mnb.hu/letoltes/penzugyi-stabilitasi-jelentes-2014-november.pdf> (lehívás: 2019.1.3.)

<sup>6</sup> Bank kifejezés alatt a tanulmány az üzletszerűen pénzkölcsönt nyújtó összes pénzügyi intézményt érti.

tömegperek kezelhetetlenek.<sup>7</sup> Az eljáró bíróságok alkotmányjogi érzékenységének a hiánya sem kerül kifejtésre, pedig a DH1. törvény szerinti vélelemmegdöntési perekben a felpere-si eljárási jogokat a szűkítő szabályozás alkotmányellenességét csak meglepően kevés tanács vetette fel. Ők is eredménytelenül. Arról sem lesz szó, hogy az ügyészség miért a DH törvények szerinti elszámolás és forintosítás, valamint a vonatkozó MNB vizsgálatok után kezdett csak közérdekű perek indításába.

### 3. Tisztázatlan alapfogalmak

Talán az első és a legsokkolóbb tapasztalat az volt, hogy milyen keveset tud mindenki erről a területről. A devizahiteles pereskedés kezdetén arra kellett rácsodálkoznunk, hogy az általunk alaposan ismerni vélt devizaadósság, általános szerződési feltételek, érvénytelenség, megállapítási kereset és a többi jogterület a perekben olyan alapvető kérdéseket vetnek fel, amelyekre hiába kerestük a választ a modern jogirodalomban és joggyakorlatban. Ahol pedig a válaszok már rendelkezésre álltak, ott azt kellett megállapítani, hogy ezekkel a szerződések szerkesztése során a banki jogi képviselők nem biztos, hogy a megfelelő súlyal foglalkoztak.

#### 3. 1. Az általános szerződési feltételek

A szerződéskötést gyorsító, egyszerűsítő és egységesítő blankettaszerződések, a használatukból fakadó jogi problémákkal együtt a modern tömegügyletekkel egyidősek. A nagy számban előforduló ügyletek megkötése elképzelhetetlen a szerződési feltételek sztenderdizálása, előre összeállítása nélkül. A módosítási kérésekkel járó tranzakciós költségek, valamint a jogi, illetve dokumentációs kockázatok miatt az alkalmazó által sztenderdizált feltételek módosítása jellemzően nem lehetséges. Blankettaszerződés esetén az alkalmazóval szerződő fél szempontjából a szerződési szabadság a szerződés megkötésének vagy meg nem kötésének szabadságává válik<sup>8</sup>. A fogyasztói devizahitelezés során is abban állt a fogyasztó szabadsága, hogy eldönthette, melyik bankkal, milyen hitelkonstrukcióban (forint vagy deviza finanszírozás, összeg, futamidő, THM<sup>9</sup> stb.) szerződik.

<sup>7</sup> A 2. lábjegyzetben idézett számok valóban jelentős ügymennyiségről tesznek tanúbizonyságot. Hasonló ügy-érkezés azonban máshol sem ismeretlen, mégsem okoz megoldhatatlan nehézséget. A német bíróságok előtt az ún. dízel-botrányhoz kapcsolódóan csak a 6,2 milliós Hessen tartományban közel ötezer eljárás van folyamatban (2018-as adat; <https://www.lto.de/recht/justiz/j/olg-frankfurt-am-main-diesel-verfahren-anstieg-herausforderung/>) A devizahiteles ügyekben egyes tanácsok részben a 4.2 pontban említett másodfokú gyakorlat, részben talán a felülről várt megoldások miatt egyszerű megítélésű ügyekben is szükségtelenül részletes bizonyítást vezetnek, illetve a folyamatban lévő EUB eljárásokra hivatkozással egy eljárást többször is felfüggesztenek. Erre sajnos akkor is sor kerül, amikor a (már nem módosítható) kereset tárgya az EUB eljárással nem függ össze. Ilyenkor az a szóbeli indokolás hangzik el, hogy a tisztességtelenséget hivatalból kell észlelni, így az adott eljárásnak a keresetben foglaltaktól függetlenül jelentősége lehet. Ugyancsak az ügyek gyors befejezése ellen hat a már lezárt jogkérdések újranyitása. Például 2/2012. PK vélemény v. Fí 5.Pf.21.122/2013/10. az egyoldalú módosítás lehetőségéről, vagy például 6/2013 PJE és EUB C-312/14 v. Budapest II. és III. Kerületi Bíróság 17.P.21.278/2016/8. a devizahitel, mint állítólagos befektetési termék tekintetében.

<sup>8</sup> Lásd pl. TAKÁTS Péter: *A szabványszerződések*. Akadémiai Kiadó, Budapest, 1987. 10.

<sup>9</sup> Teljes hiteldíj mutató (THM)

A Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: 1959-es Ptk.) az 1977-es novellájától kezdődően tartalmazta az általános szerződési feltételekre (ÁSZF) vonatkozó szabályokat. Ennek ellenére a bírói gyakorlatnak – a rendszeresen felbukkanó felperesi érvelések miatt – többször is ki kellett mondania például olyan egyértelmű elveket, hogy az általános szerződési feltételeket nem kell külön, és főleg nem oldalanként külön aláírni. Azok már azzal a szerződés részévé válnak, hogy a felek az általuk aláírt szerződésben az ÁSZF-t a jogviszonyukra alkalmazandónak rendelik.<sup>10</sup>

Az alperesi oldal ezzel szemben például azzal az érveléssel próbálkozott, hogy az ÁSZF-ek közjegyzői felolvasása azok egyedi megtárgyaltságának minősül. Ez okfejtés szintén nem állta ki a bírói vizsgálat próbáját.<sup>11</sup>

Az általános szerződési feltételek esetében azonban a fő kérdés az volt, hogy azok, azaz maga a szerződés az alkalmazó (esetünkben a bank) által módosíthatóak-e egyoldalúan, illetve amennyiben igen, akkor milyen feltételekkel.

### 3. 2. Egyoldalú szerződésmódosítás

A devizahiteles perek első nagy jogkérdése az egyoldalú szerződésmódosítási jogra vonatkozott. Az ezen jogintézmény elleni támadások nemcsak a polgári bíróságok előtt folytak. Az Országos Választási Bizottságnak több olyan népszavazási kérdés hitelesítéséről kellett döntenie, amely arra vonatkozott, hogy az Országgyűlés tiltsa meg törvényben a hitelszerződések utólagos egyoldalú módosítását. Az Országos Választási Bizottság néhány ilyen kérdést hitelesített is, de az Alkotmánybíróság végül ezeket a döntéseket hatályon kívül helyezte.<sup>12</sup>

Az egyoldalú szerződésmódosítás joga a magánautonómia, a szerződési szabadság következménye, a tartós jogviszonyok rugalmassága és stabilitása biztosításának az eszköze. Az egyoldalú szerződésmódosítási jog biztosíthatja, hogy például a tartós jogviszony fennállta alatt a szolgáltatás és ellenszolgáltatás szerződéskötéskor meghatározott viszonya a változó körülmények ellenére ne változzon meg. Biztosítja emellett azt is, hogy a bármelyik félnek a szerződési kapcsolatot a változó körülmények miatt ne kelljen megszüntetnie, hanem legyen lehetősége azt módosított feltételekkel fenntartania.<sup>13</sup>

Az egyoldalú szerződésmódosítás kérdéséről folytatott viták különösen érdekesek abból az okból, hogy ezen a területen a joggyakorlat egységesítő döntéseiben<sup>14</sup> és a jogalkotásban<sup>15</sup> később megjelenő alapelvek már a válság előtti időszakban ismertek voltak.

A joggyakorlatban kialakult álláspont volt például, hogy egyoldalú szerződésmódosítás csak kifejezett szerződési megállapodás esetén lehetséges, azaz akkor, ha az egyoldalú szerződésmódosítás jogával valamelyik felet a szerződésben a szerződéskötő felek felruházták.<sup>16</sup>

<sup>10</sup> A kérdést remélhetőleg véglegesen rendezte a Kúria 1/2016. Polgári jogegységi határozata indokolásának III.1.b) pontja.

<sup>11</sup> BH 2012/247., BH 2013/128.

<sup>12</sup> Lásd 111-113/2009. (XI.20.) AB határozatok, 975/H/2009 AB határozat

<sup>13</sup> Hasonlóan: Kúria Pfv.I.21.135/2016/5. [11] pont

<sup>14</sup> 2/2012 PK vélemény 6. pont és a 2/2014 PJE III. rész 2. pont

<sup>15</sup> DH1. törvény 4. § (1) bekezdés

<sup>16</sup> BH 1993/513., EBH 2001/438., lásd rHpt. 1997. január 1-től hatályos szövege is.

Ez a pénzügyi szolgáltatások területén a hitelintézetekről és a pénzügyi vállalkozásokról szóló 1996. évi CXII. törvény (a továbbiakban: rHpt.) hatálybalépésétől irányadó szabályából is egyértelműen következett (rHpt. 210. § (3) bekezdés).

Egyértelmű volt a bírói gyakorlat abban a kérdésben is, hogy az egyoldalú szerződés módosítás joga nem teszi lehetővé új költség, díj, vagy más hasonló teher bevezetését<sup>17</sup>. A bírói gyakorlat elvárta azt is, hogy az egyoldalú szerződés módosítás okát, körülményeit és lehetséges mértékét a felek előre rögzítsék a szerződésükben.<sup>18</sup> Ugyancsak elvárta a bírói gyakorlat, hogy az egyoldalúan szerződést módosító fél az erre okot adó körülmény bekövetkeztét igazolja.<sup>19</sup>

Egy, a Bírósági Határozatok című folyóiratban megjelentetett választottbírói ítélet kimondta azt is, hogy a másik fél részére az egyoldalú szerződés módosítás esetén megfelelő átmeneti időt kell biztosítani.<sup>20</sup> Ilyen esetre az rHpt. már az 1997. január 1-i hatálybalépésétől kezdve 15 napos előzetes értesítést írt elő (210. § (3) bekezdés).

A 18/1999. (II. 5.) Korm. rendelet 2. § d) pontja – a tisztességtelenség megdönthető vélelmén keresztül – 1999. március 1-től biztosította, hogy a fogyasztónak felmondási joga legyen, ha az egyoldalú szerződés módosítás jogát a vele szerződő fél kiköti magának. Ebben a körben később vitatott volt, hogy az 1959-es Ptk. 292. § (2) bekezdése, amely szerint az adós a hitelt bármikor, a futamidő lejáratát megelőzően is visszafizetheti, kiváltja-e a kifejezett felmondási jogot. A Legfelsőbb Bíróság azonban a felmondási jog egyértelmű és kifejezett kikötését követelte meg.<sup>21</sup>

A Versenyhivatalnak már a válság kitörésekor kialakult gyakorlata volt, hogy a szolgáltatónak biztosítaniuk kell a módosítási szimmetriát, azaz a körülmények kedvező változása esetén a fogyasztó által fizetendő ellenértéket megfelelően csökkenteni szükséges.<sup>22</sup>

A fentiekből látható, hogy a későbbi jogalkotási termékek igazából nem minősülnek valódi újdonságnak, mert az általuk bevezetett szabályok nagy részét valamilyen módon a devizahiteles perek tömeges megindulása előtti joggyakorlat is ismerte és alkalmazta.

A Kúria a fogyasztói kölcsönszerződések jogszerű egyoldalú módosításának feltételeit először a 2/2012. PK véleményben foglalta össze. Az ezt követő felsőbbbírói joggyakorlat egyedi ügyekben azonban olyan elvárásokat támasztott, amely gyakorlatilag lehetetlenné tette a jogszerű egyoldalú szerződés módosítást.<sup>23</sup> Utóbb a Kúria a 2/2014. Polgári jogegységi határozatában a teljesíthetetlenségig szigorította a saját maga által korábban felállított feltételrendszert.

A DH1. törvény 4. § (1) bekezdése szerinti vélelem megdöntésére indult perekben ki is derült, hogy a 2004. május 1-ét követő évtizedben egyetlen finanszírozó, egyetlen időpillanat-

<sup>17</sup> EBH 2001/438.

<sup>18</sup> BH 1995/414.

<sup>19</sup> BH 1990/24. Ebből az alapelvől következően a bíróság szerint az egyoldalú szerződés módosítás konkrét alkalmazása felülvizsgálható. Egy ügyben azt mondta ki például a Legfelsőbb Bíróság, hogy az egyoldalú módosítási jog gyakorlásával meghatározott kamatmérték aránytalanul magas nem lehet (BH 1999. 176.).

<sup>20</sup> 1999/8. VB határozat

<sup>21</sup> EBH 2009/2056.

<sup>22</sup> Pl. 110/1995 VJ

<sup>23</sup> Pécsi Ítéletábra BDT 2013/3013. Ezzel a döntéssel kapcsolatban nyilatkozta az azóta elhunyt dr. Léhmann György ügyvéd, hogy a határozattal összedöntötte a devizahitelezést; [https://alfahir.hu/osszedontottem\\_a\\_devizahitel\\_szerzodest](https://alfahir.hu/osszedontottem_a_devizahitel_szerzodest) Ha a devizahitelezés nem is dőlt össze, de az egyoldalú szerződés módosítás ilyen feltételrendszerrel gyakorlatilag lehetetlenné vált.

ban sem tudta az egyoldalú szerződésmódosítási jogra vonatkozó általános szerződési feltételeit úgy megfogalmazni, hogy az az elvárásoknak megfeleljen. Ez a statisztikailag eléggé valószínűtlen eredmény abból azért előre sejthető volt, hogy a Kúria Polgári Kollégiumának vezetője már a 2/2014. PJE meghozatalát követő sajtótájékoztatón azt nyilatkozta, hogy „a jogegységi határozatnak az egyoldalú szerződésmódosítással kapcsolatos része a legfontosabb, mert a szigorú feltételeknek nagyon kevés szerződés fog megfelelni”.<sup>24</sup>

### 3. 3. A devizatartozás lényege, valamint a vételi és eladási árfolyamok eltérése

Nem csupán a hitelezők általános szerződési feltételeit fogalmazó jogi tanácsadók, hanem a jogalkotó sem volt következetes a devizahitelezésre alkalmazott fogalmak használatában. A Kúria 6/2013. Polgári jogegységi határozata indoklásának III. rész 1. pontja be is mutatja azt a fogalmi zavart, ami ezt a területet jellemezte.<sup>25</sup> A pongyola elnevezések, mint például a „devizában nyilvántartott”, vagy „deviza alapú” kölcsön, veszélyesek voltak, mert tévesen akár arra is lehetett belőlük következtetni, hogy ezek a konstrukciók a valóságban értékállandósági kikötést tartalmazó forint-hitelek.<sup>26</sup>

A valóság ezzel szemben az volt, hogy a devizaadósok makacsul hangoztatott és a médiában egyeduralkodó<sup>27</sup> feltételezésével ellentétben a hitelezők a devizában nyújtott kölcsönök forrásait devizában szerezték be, és így nem profitáltak a forint árfolyamának romlásából. A bankok logikusan csak azért tudtak a forintnál kedvezőbb kamatozású devizahiteleket nyújtani, mert kedvezőbb kamatozású devizaforrásokat vontak be. Lényegtelen, hogy a devizaforrás beszerzésének formája devizabetét, bankközi kölcsönfelvétel, kötvénykibocsátás, vagy deviza-csereügylet (ún. swap-ügylet) volt.<sup>28</sup> A banknak a forrás biztosítójával devizában kellett elszámolnia, tehát nem tehetett zsebre a fogyasztónak nyújtott kölcsön folyósításakor és annak törlesztésekor irányadó gyengébb árfolyam szerinti forint ellenértékek különbözetét, illetve forinterősítés esetén nem kellett volna veszteségmentesen a két árfolyamszintből adódó különbséget viselnie.

<sup>24</sup> <https://jogaszvilag.hu/napi/kuria-az-arfolyamres-tiszessegtelen/> A jogi képviselőket a perek eredményei ennek ellenére eléggé traumatizálták, mert a bíróságok például még azokban az esetekben sem tekintették jogszerűnek az egyoldalú szerződésmódosításra vonatkozó kikötéseket, amikor azok a szerződésekből előírt kamat egyoldalú módosításának feltételeiről szóló 275/2010. (XII. 15.) Korm. rendelet előírásait tükrözték vissza.

<sup>25</sup> A fogalom-meghatározás problémáról lásd még NÉMETH Csaba: *A devizahiteles perek joggyakorlati tapasztalatairól*. Gazdaság és Jog, 2014. 4. sz. 3.

<sup>26</sup> Általános jelleggel így kezelte például a devizahiteleket – az ellenkező tartalmú 6/2013. PJE meghozatalát egy héttel megelőzően – a Fővárosi Ítélőtábla Polgári Kollégiuma 2013. december 9-én megtartott szakmai tanácskozásán elfogadott 1. sz. álláspont, valamint konkrét ügyben a Szegedi Ítélőtábla is; ÍH 2013/141.

<sup>27</sup> A bankoknak a perekben konzekvensen képviselt kommunikációja ellenére a nyilvánosságban nem jelent meg a tényleges helyzetet bemutató híradás. Például a Magyar Bankszövetség devizakereskedő szakértők bevonásával 2011. november 9-én 18 gazdasági szakújságíróknak tartott sajtóklubot arról, hogy a devizahitelek mögött devizaforrások állnak. A rendezvény rezonanciája a sajtóban gyakorlatilag nulla volt.

<sup>28</sup> A deviza tényleges forrása a devizaperekben teljesen irreleváns, ahogy ezt a Fővárosi Törvényszék már viszonylag korán megállapította: „a szerződés nem tér ki arra, hogy az alperes miből köteles, illetve jogosult előteremteni a kölcsön fedezetét, így a Felpereseknek nyilvánvalóan alaptalan az a hivatkozása, hogy köteles lenne bizonyítani a kölcsön fedezetének előteremtésével kapcsolatos banki műveleteit. Polgári jogi szempontból a jogviszonyt tekintve érdektelen, hogy az alperes milyen hitelpiaci műveleteket végez vagy nem végez, mivel erre nem vonatkozik a szerződés, ezzel kapcsolatos kötelezettsége sincsen” (67.Pf.640.687/2010/3.).

A források lejáratí és deviza összehangját a közgazdasági megfontolások mellett a jogszabályok is kikényszerítették, a pénzügyi felügyelet (PSZÁF majd MNB) és a könyvvizsgáló pedig ellenőrizte azt.<sup>29</sup> A lakossági hitelezés keretében devizában nyújtott kölcsönök tehát valódi devizaadósságot megalapozó kölcsönök voltak.

Ezen nem változtat az, hogy az 1959-es Ptk. 231. § (1) bekezdése alapján a devizaadósságot forintban kellett mindkét félnek teljesíteni (lerónia).<sup>30</sup> Ennek keretében pedig az 1959-es Ptk. 231. § (2) bekezdése alapján a teljesítés helyén, azaz az adósi számlát vezető bankfiókban, a teljesítés napján irányadó árfolyammal kellett a feleknek elszámolniuk.

Bár piacgazdasági alaptétel, hogy a kereskedő olcsóbbért vesz, mint amennyiért elad, arra, hogy a vételi és az eladási árfolyam deviza esetében is eltérnek egymástól, mind a devizaadók, mind az eljáró bíróságok rácsodálkoztak. Ennek vélhetőleg az volt az oka, hogy egyrészt a fogyasztó a folyósításkor eladója, törlesztéskor pedig vevője volt a devizaösszegnek, másrészt a számlapénz egy követelés és nem testi tárgy. Így a számlák (devizák) közötti pénzváltás tevékenységét csupán egy egyszerű átszámításnak fogták fel. Ha azonban a valóságnak megfelelően elfogadjuk, hogy a devizakölcsön mögött tényleges devizaforrás áll, akkor el kell fogadni azt is, hogy a számlapénznek (devizának) szerzési és tartási költségei ugyanúgy felmerülnek, mint a készpénznek (valutának). A két árfolyam különbsége fogja biztosítani a kereskedő ezen költségeit, a kockázatát és – ne legyünk szégyenlősök – a hasznát.

A fentiek ellenére a Kúria - álláspontját sajnos részletesebben meg nem indokolva - azt fejtette ki, hogy a vételi és eladási árfolyam alkalmazása azért (is) tisztességtelen, mert *„döntő jelentősége van a már hivatkozott 6/2013. PJE határozat 1. pontjában tett azon megállapításnak, miszerint deviza alapú kölcsönszerződés esetén sem a folyósításkor, sem a törlesztésekkor nem kerül sor átváltásra, hanem „csak” átszámításra. Az átszámítási árfolyam meghatározására a szerződés teljesíthetősége érdekében van szükség. A különmemű árfolyam alkalmazása mögött a fogyasztó számára ténylegesen nyújtott szolgáltatás nincs. A különmemű árfolyamok alkalmazásából a pénzügyi intézménynek átlátható ellenszolgáltatással nem ellentételezett bevétele, a fogyasztónak pedig költsége keletkezik. A különmemű árfolyamra vonatkozó szerződéses rendelkezés folytán a pénzügyi intézmény, a szerződéses feltétel egyedi megtárgyalása nélkül, egyoldalúan és indokolatlanul, a fogyasztó hátrányára, neki költséget okozva, díjazást igénylő közvetlen szolgáltatás nélkül jut - a II. r. alperes által is elismerten - bevételhez, ami*

<sup>29</sup> Az rHpt. 89. § (2) bekezdése szerint a hitelintézeteknek biztosítaniuk kell a forrásaik és eszközeik lejáratí és összegszerűségi összhangját. Ennek részletes szabályait az éppen hatályos végrehajtási rendeletek szabályozták (pl. a hitelintézetek likviditási szintjének meghatározásáról, valamint devizapozícióbeli lejáratí összhangjának szabályozásáról szóló 366/2011. (XII. 30.) Korm. rendelet). A devizapozíciókat a hitelintézetek naponta jelentették/jelentik a jegybanknak az adatszolgáltatás ún. „D01” táblájában (pl. a jegybanki információs rendszerhez szolgáltatandó információk és az információt szolgáltatók köréről, a szolgáltatás módjáról és határidejéről szóló 32/2009. (XII. 1.) MNB rendelet). Az ún. nyitott pozíciót a jogszabályok szankcionálták (pl. a kereskedési könyvben nyilvántartott pozíciók, kockázatvállalások, a devizaárfolyam kockázat és nagy-kockázatok fedezetéhez szükséges tőkekövetelmény megállapításának szabályairól és a kereskedési könyv vezetésének részletes szabályairól 244/2000. (XII. 24.) Korm. rendelet).

<sup>30</sup> A 19. század végének kiemelkedő magyar jogtudósát, *Grosschmid Bénit* a kirovó és a lerovó pénznem ezen megkülönböztetésével kapcsolatban a devizaperes beadványokban az alperesek vélhetőleg többször idézték, mint addig az összes jogtudományi mű együttvéve.



*pedig tisztességtelen*<sup>31</sup>. A valóság ezzel szemben az, hogy mind a valutaváltás, mind a devizaváltás egy számítási művelettel indul, majd az első esetben készpénz (bankjegy és pénzérme) átadása, a második esetben pedig (számla)követelés átruházása történik. Ez utóbbi eredménye materiálisan nem jelenik meg, de ez nem jelenti azt, hogy akkor nem is szolgáltatás.

Annak indokaként, hogy az eltérő vételi- és eladási árfolyam alkalmazása miért tisztességtelen, egy ítéletábrai tanácselnöktől azt a szemléletes, de az életben vélhetőleg soha elő nem fordult példát hallottam, hogy amennyiben a devizakölcsönt felvevő adós azt a folyósítást követően azonnal vissza akarja fizetni, akkor azt nem tudja, mert a számára folyósított forint összeg nem elégséges a teljesítéshez, azaz a devizatartozás nagyságának megfelelő deviza vásárlásához.<sup>32</sup> Ugyanilyen plasztikusan el lehet képzelni azonban azt a helyzetet is, hogy egy termelő eladja az összes almáját a kereskedőnek, majd (pl. egy jobb vételi ajánlat okán) a kapott összegből vissza kívánja vásárolni azokat a kereskedőtől. Egy piacgazdaságban senki nem csodálkozik azon, hogy ez – a kereskedői árrés miatt – nem sikerülhet, mert az alma eladásából befolyó pénz nem lesz elég az almák visszavásárlásához. A nominalizmus elvéből csupán az következik, hogy egy svájci frank (vagy alma) egy svájci franknak (vagy egy almának) kell hogy megfeleljen, de nem az, hogy a svájci frank (vagy alma) vételára meg egyezzen az eladási árával. Míg azonban az árrés jogosultságát senki nem vonja kétségbe, addig az árfolyamrés a magyar devizahiteles joggyakorlatban tisztességtelennek minősül.

A vételi és eladási árfolyamok alkalmazásának tisztességtelenségét a Kúria a 2/2014. Polgári jogegységi határozatában abból vezette le, hogy az 1959-es Ptk. nyilvánvalóan az MNB hivatalos (közép)árfolyamára gondolt, mert „*a kötött devizagazdálkodás keretei között más árfolyam nem is létezett*”. Az MNB korabeli árfolyamlapjait megnézve azonban látható, hogy az MNB ugyanúgy vételi és eladási árfolyamokkal dolgozott, mint a mai kereskedelmi bankok<sup>33</sup>. Sőt az egyszintű bankrendszer sem a maga elméleti tiszta formájában jelent meg, mert már akkor is létezett és devizaügyleteket bonyolított le a Pénzüntézeti Központ, illetve a Magyar Külkereskedelmi Bank is. 2014-ben az MNB már nem is jegyzett vételi és eladási ár-

<sup>31</sup> Lásd a Kúriának az ún. Kásler-ügyben hozott Gfv.VII.30.160/2014/5. sz. ítéletét. A devizaváltás szolgáltatás jellegét tagadó joggyakorlat következetes alkalmazása a devizaárfolyamok végét jelentené, mert nem lehet elméleti különbséget tenni a lakossági devizahitelezéshez kapcsolódó devizaváltás és a vállalati hitelezés esetében, vagy egy egyedi fogyasztói tranzakcióban (például külföldről kapott adóvisszatérítés forint számlán történő jóváírása) történt devizaváltás között, hiszen a Kúria idézett gondolatmenete szerint mindegyik esetben „csak” egy átszámításról van szó. Vö. Szegedi Ítéletábra Gf.III.30.239/2014. és Gf.III.30.526/2014., amelyek az árfolyamrés tisztességtelenségét nem fogyasztói hitelekre is alkalmazandónak tartják.

<sup>32</sup> Ez a gondolat a Szegedi Ítéletábra ún. Kásler perben hozott ítéletében is megjelent: „*tisztességtelen viszont az a kikötés, amelynek eredményeként ... az adós eleve magasabb összegű kölcsönt köteles visszafizetni, mint amit ténylegesen a részére a kölcsönadó folyósított*” (Pf.I.20.052/2012/7.). A Szegedi Ítéletábra a deviza adás-vételt virtuális szolgáltatásnak tekintette, amelyért virtuális ellenérték jár; BDT 2012/2739. Azt nem fejtette ki az ítéletábra, hogy mi az a virtuális ellenérték, de vélhetőleg nem virtuális pénzre (pl. bitcoin), hanem valami népmesei megoldásra, például a tenyérben összerázott pénzérmék csengésének hangjára gondolt.

<sup>33</sup> Például az 1959-es Ptk. végleges verziójának minisztériumi előkészítésének idejében, 1959. május 5-én érvényes hirdetmény szerint az MNB egy rubelt 2,913 Ft-ért vett és 2,957 Ft-ért adott, egy USA dollárért pedig 11,652 Ft-ot adott, illetve 11,828 Ft-ot kért. Nehéz is lenne elképzelni, hogy a devizagazdálkodás idejében az MNB a beszállításra kötelezett vállalatoknak ugyanannyit adott volna a kötelezően felajánlott devizáért, mint amennyiért tőle lehetett azt kivételesen megvásárolni.



folyamot, hanem a piaci árfolyamok meghatározott átlagolásával egy tájékoztató - azaz még általa kötött ügyletekben sem feltétlenül alkalmazott - árfolyamot hozott nyilvánosságra.

Azon lehet vitatkozni, hogy a vételi és eladási árfolyam távolságának (spread) kölcsön futamideje alatt történő módosítása<sup>34</sup> tisztességtelennek minősül-e, ha a másik félnek nincs lehetősége arra, hogy a devizát más (olcsóbb) forrásból beszerezze, vagy ezt a szerződés tiltja meg a számára. Az azonban a fentiekre figyelemmel egy devizaliberalizált piacgazdaságban szakmailag indokolhatatlan és az 1959-es Ptk. 231. § (2) bekezdéséből sem következő döntése volt a Kúriának és a jogalkotónak,<sup>35</sup> hogy a bankoknak a fogyasztókkal az MNB (közép) árfolyamán kellett visszamenőlegesen elszámolniuk.

A tényyszerűség érdekében érdemes felidézni, hogy a fogyasztói hitelezés során a devizakereskedelem árrését nem a Kúria és nem is a DH1. törvény szüntette meg 2014-ben, hanem ezt már az rHpt. 2010. novemberében beiktatott 200/A. § (1) bekezdése megtette.

## 4. Csak óvatosan!

Az átgondolatlanság és kapkodás nem vezetnek jó eredményre. A politikának azonban cselekvési kényszere van, illetve az eljárási határidők miatt a bíróságoknak sem mindig áll a rendelkezésére megfelelő idő a levezetésében és eredményében is helyes válaszok megtalálására. Az átgondolatlanság következményeire a devizahiteles perek is több példával szolgálnak.

### 4. 1. Óvatosan a jó ötletekkel

Egy, a német jogirodalomban gyakran idézett mondat szerint a jogalkotó három tisztázó szavától egész könyvtárak válnak haszontalanná.<sup>36</sup> A jogalkotó azonban ritkán ismeri el a tévedését. Egy üdítő kivétel az új Pp.<sup>37</sup>, amelynek a 167-168. §-hoz adott indokolása belátja, hogy a per előtti kötelező egyeztetés dokumentálásának előírása egy haszontalan rendelkezés volt: „A hatályos Pp. 121/A. §-a szerinti peren kívüli elintézés kötelező megkísérlésére vonatkozó szabályozást a Javaslat elhagyja, mivel a gyakorlatban nem váltotta be a hozzá fűzött pozitív várakozásokat”.

A devizahiteles ügyekben egy ilyen, jó ötletnek tűnő szabály tett lehetővé rengeteg felesleges pereskedést, és okozott pervesztesség esetén jelentős költségeket a jellemzően amúgy is nehéz anyagi helyzetben levő felpereseknek.

Az új Polgári Törvénykönyv tervezete tartalmazott egy, az 1952. évi III. törvény (a továbbiakban: 1952-es Pp.) 123. §-ának a megállapítási per feltételeire vonatkozó rendelkezéseit felülíró speciális szabályt. Eszerint a fél a szerződés teljes vagy részleges érvénytelenségének megállapítását akkor is kérheti a bíróságtól, ha az érvénytelenség jogkövetkezményeinek alkalmazását nem kéri. Ez, a később a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 6:108. § (2) bekezdésében megjelenő rendelkezés – a parlamenti irományokból megállapít-

<sup>34</sup> Vö. a Kúria 10/2013-as gazdasági elvi határozata szerinti tényállás.

<sup>35</sup> DH1. törvény 3. § (1)-(2) bekezdés

<sup>36</sup> „Drei berichtigende Worte des Gesetzgebers, und ganze Bibliotheken werden zu Makulatur”; idézet Julius von Kirchmann: Die Werthlosigkeit der Jurisprudenz als Wissenschaft c. 1848-as előadásából.

<sup>37</sup> A Polgári Perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény

hatatlan okból<sup>38</sup> – annyira megtetszett néhány parlamenti képviselőnek, hogy a szabályt képviselői önálló indítvánnyal kezdeményezett módosítással 2012-ben az 1959-es Ptk-ba is felvetették.<sup>39</sup>

Mivel a jogviszony létrejöttének időpontjára figyelemmel a devizahiteles perekben az 1959-es Ptk. alkalmazandó, ez a rendelkezés lehetővé tette, hogy a devizahiteles felpereseket képviselő ügyvédek tömegesen indítsanak a szerződés, vagy – jellemzően illeték fizetési megfontolásból – annak egy-egy rendelkezése tekintetében érvénytelenségi pereket anélkül, hogy az érvénytelenség jogkövetkezményeinek a levonását kérniük kellene<sup>40</sup>. A keresetnek (részben és jellemzően marginális kérésekben) helyt adó ítéletek azt a hamis képet közvetítették a felpereseknek, hogy mivel a bíróság megállapította a szerződés (részleges) semmisségét, így az anyagi terhek csökkenni fognak. Ez azonban csak egészen kivételes esetekben volt valóban így. A felperesi képviselőknek viszont kiváló marketingeszköznek bizonyultak az ilyen döntések (részletesebben lásd lent a 6. pont).

Az 1959-es Ptk. 239/A. §-a csapdahelyzetbe hozta az alpereseket, mert – ahogy az a Kúria 5/2013. Polgári jogegységi határozatában megállapításra is került – ahhoz, hogy az érvénytelenség jogkövetkezmények nélküli esetleges kimondását elkerüljék, el kellett volna ismerniük a keresetet és a jogkövetkezmények levonását viszontkeresetben kellett volna kérniük. A keresetben foglaltak elismerése esetén azonban a bíróságnak nem kell állást foglalnia abban, hogy a támadott rendelkezés valóban érvénytelen-e, így a vitás jogértelmezések bíróság által tisztázhatatlanokká váltak volna. Nem maradt más lehetőség, mint a pervesztés kockázatának vállalása, majd egy újabb per indítása a jogkövetkezmények (ideértve az érvényesség nyilvánítást is) levonása iránt.<sup>41</sup> Ez azonban a törvényi előírás állítólagos egyszerűsítési céljával szembe menve, a perek megkettőzéséhez vezet.

Az új Ptk. tervezetének indokolása sem magyarázza meg, hogy miért volt szükség a megállapítási keresetre vonatkozó eljárási szabály áttörésére. Nem vált egyértelművé annak a jogi indokoltsága, hogy miért kérhet a felperes csak megállapítást, amikor az érvénytelenség megállapításából szükségszerűen egy elszámolási jogviszony keletkezik<sup>42</sup>. Az ugyanis minden ügyvéd számára egyértelmű, hogy az egymással már pereskedett, teljesen eltérő érdekeket követő felek ezt az elszámolást nem fogják önként és kölcsönösen együttműködve lebonyolítani.

<sup>38</sup> Az általános vitából annyit lehetett megállapítani, hogy az OBH ellenezte a jogszabálmódosítást, a Fidesz frakciója pedig azért támogatta, mert a perek egyszerűsítését látta benne; dr. Szakács Imre 2012.5.7-i ülésnap 231. felszólalás. Dr. Schiffer András az ellenzéki oldalról egészen perverz logikával azért támadta az előterjesztést, ugyanis álláspontja szerint az a bankoknak kedvez, mert „jobban járnak ezek a pénzintézetek akkor, ha külön-külön megállapodnak - mutyiban - a peres felekkel, mint hogyha jogerős ítélet nem csak arról rendelkezik, hogy adott esetben egy blanketta megtevesztő, tisztességtelen feltételt is tartalmaz, hanem mondjuk, egy Kúria-döntés levonja a tisztességtelen feltételekkel megkötött banki szerződések következményeit is”; 2012.5.7-i ülésnap 239. felszólalás.

<sup>39</sup> Az 1959-es Ptk-nak a 2012. évi LI. tv-el megállapított, 2012. május 26-tól hatályos 239/A. §-a.

<sup>40</sup> A már-már kezelhetetlen helyzetet a DH2. törvény 37. § (1) bekezdése konszolidálta, amely szerint a törvény hatálya alá tartozó szerződések esetén teljes vagy részleges érvénytelenség megállapításának bármilyen okból való kérelmezése esetén a felperesnek kérnie kell a jogkövetkezmény levonását is. Az EUB C-118/17. sz. ügyben hozott határozata ezt a rendelkezést – az [53] pontból következően az előterjesztő bíróság által adott információk alapján – félreérti, mert a felperes bármilyen jogkövetkezmény levonását kérheti.

<sup>41</sup> Lásd pl. a Gfv.VII.30.212/2018. sz. ügy tényállását; <https://kuria-birosag.hu/hu/sajto/nem-tipikus-tenyallasu-devizahiteles-perben-hozott-hatarozatot-kuria-Bizonytalan> azonban, hogy az érvénytelenség jogerős kimondását csak hosszabb idő után követő érvényesség nyilvánítás hogyan hat ki a járulékos biztosítékokra.

<sup>42</sup> Ide nem értve az egyes marginális jelentőségű kikötésekre vonatkozó részleges érvénytelenség kimondásának esetét.

Bár a Ptk. 6:108. § (2) bekezdésében foglalt szabály célja és értelme a tervezet indokolásában homályban marad, a hatályba nem lépett 2009. évi CXX. törvény indokolása és a 2008-as ún. Szakértői Javaslat<sup>43</sup> már részletesebben szólnak – szó szerint egyezően – a rendelkezés indokáról. Az előterjesztő, illetve a szerző a gyakorlat állítólagos igényére utal és arra, hogy ez a rendelkezés lehetővé teszi a feleknek, hogy *„a gyakran bonyolult elszámolási vitájukat peren kívül, rugalmas módon, békésen rendezhessék, üzleti vagy egyéb kapcsolatuk jövőbeni fenntartása érdekében is”*. Ez az elképzelés éppannyira naiv, mint amennyire elhibázott a magyarázat folytatása, amely szerint *„Ha a felekben erre nincs meg a kölcsönös hajlandóság, rendszerint úgy is fogják kérni a bíróságtól – éspedig ugyanabban a perben – az érvénytelenség jogkövetkezményeinek levonását is”*. Fent már utaltam rá, hogy a felperesi jogi képviselőnek nem állt érdekében a jogkövetkezmények levonásának kérése, mert ekkor már nem lehetett volna győzelemként eladni a (részleges) pernyertességet. Az alperes pedig csak akkor kérhette volna a következmények levonását, ha elismeri a keresetet.

A kommentár irodalomban időközben már megjelent olyan nézet, amely belátja, hogy a rendelkezés nem váltotta be a hozzá fűzött reményeket.<sup>44</sup>

A rendelkezés valós következménye az, hogy a vitás helyzet lezárása elhúzódik, a felek viszonya tovább romlik és a felek megegyezése hiányában a perek száma nő. A leghelyesebb az lenne, ha a jogalkotó ezt a rendelkezést – az 1952-es Pp-ben előírt peren kívüli egyeztetés intézményéhez hasonlóan – kigyomlálná a magyar jogrendszerből.

## 4. 2. Óvatosan az uniós joggal

Az Európai Parlament és a Tanács fogyasztói hitelre vonatkozó 87/102/EGK irányelvét a magyar jogalkotó - fogyasztási kölcsön néven - két jogszabályba is átültette. Egyrészt az rHpt. 212. és következő §§-i, másrészt a fogyasztóvédelemről szóló 1997. évi CLV. törvény 7. § tartalmazta a vonatkozó rendelkezéseket. Ezen párhuzamos rendelkezéseket a 2008/48/EK irányelvet átültető, a fogyasztónak nyújtott hitelről szóló 2009. évi CLXII. törvény (a továbbiakban: Fhtv.) helyezte hatályon kívül.<sup>45</sup>

Az rHpt. vonatkozó szabályai 1997 és 2000 között megtámadhatóvá tették a 213. §-ban felsorolt elemeket nem tartalmazó kölcsönszerződéseket. A hiányos szerződések jogkövetkezménye az rHpt-ben 2001. január 1-től, a fogyasztóvédelmi törvényben és az Fhtv-ben pedig azok hatálybalépésétől kezdődően a semmisség volt.

A magyar szabályozás alapját képező irányelvek egyike sem tette azonban kötelezővé egy ilyen súlyos jogkövetkezmény – a semmisség – előírását. A fogyasztói kölcsönszerződések-ről szóló 2010-es osztrák törvény például a kötelező tartalmi elemek hiánya esetén nem a szerződések érvénytelenségét mondja ki, hanem a szerződések érvényességének megmenté-

<sup>43</sup> <http://www.parlament.hu/irom38/05949/05949.pdf> A kérdéses rendelkezést a 2009-es tervezet 5:84. § (3) bekezdésében szerepelt. Ld. Vékás Lajos (szerk.): Szakértői Javaslat az új Polgári Törvénykönyv tervezetéhez. Complex Kiadó, Budapest, 2008. 789. (az 5:82. § (2) bekezdés magyarázata).

<sup>44</sup> Ld. VÉKÁS Lajos – GÁRDOS Péter (szerk.): Kommentár a Polgári Törvénykönyvhöz. 2. kötet, Wolters Kluwer, Budapest, 2014. 1480.

<sup>45</sup> Tekintettel arra, hogy az Fhtv. a 2010. június 11-ét követően kötött hitelszerződésekre vonatkozik, a deviza-hiteles perekben még a rHpt. megfelelő rendelkezései alkalmazandóak.

se és fair tartalmának kialakítása érdekében megadja, hogy a törvény erejénél fogva mi lép a hiányzó, vagy téves rendelkezés helyébe.<sup>46</sup>

Annak ellenére, hogy a jogalkotó által választott rendkívül súlyos jogkövetkezmény téves volta a devizahiteles perekben nyilvánvalóvá vált, a rendelkezés módosítására 2015. februárjáig kellett várni.<sup>47</sup>

Az uniós irányelvek átültetése mellett a sokszor valóban nagyon bonyolultan és körülményesen megfogalmazott uniós joggyakorlat értelmezése is sok gond okozója volt. A felperesek és az alperesek magától értetődő eltérő értelmezése mellett sajnos a bíróságok is eltérően értelmezték az EUB joggyakorlatát.

Erre jó példa az a kérdés, hogy az EUB ítéleteiből levezethető-e az, hogy a bíróságoknak az általános szerződési feltételek felperes által a per tárgyává tett rendelkezései mellett hivatalból vizsgálnia kell-e az ÁSZF egyéb rendelkezéseit is? A Fővárosi Ítéltábla – az EU jogon alapuló tagállami felelősség kérdésében egyébként maradandót alkotó<sup>48</sup> – 5. Pf. tanácsa úgy látta, hogy igen. Eszerint az eljáró bíróságnak a kereseti kérelemtől függetlenül az ÁSZF minden rendelkezését vizsgálnia kell és amennyiben azok között általa tisztességtelennek tekintett rendelkezésre bukkan, akkor az elsőfokú ítéletet akkor is hatályon kívül helyezi, ha az abban elbírált rendelkezések tekintetében a kereset elutasítása egyébként szerinte is megalapozott volt: „A „Jörös-Aegon” C-397/11. számú ügyben a Bíróság kimondta, hogy az Irányelvet úgy kell értelmezni, hogy a tagállami bíróság fellebbezési eljárásban is hivatalból köteles a fogyasztókkal kötött szerződés tisztességtelen feltételeinek értékelésére ...Mindebből következően az ítéltáblának hivatalból kellett vizsgálnia és észlelnie, hogy a perbeli szerződések tartalmazzanak-e érvénytelen feltételeket a Hpt. 213. § (1) bekezdése, illetve a Ptk. 209. § (1) bekezdése alapján”.<sup>49</sup> Mivel ezt az álláspontot a másodfokú tanácsok többsége nem követte, a szignálástól vált függővé, hogy mi lesz a másodfokú eljárás eredménye olyan ügyekben, amikor a keresetben nevesített érvénytelenségi okok tekintetében az elsőfokú bíróság megalapozottan utasította el a keresetet.

Másrészt ez a jogértelmezés megválaszolhatatlan kérdéseket vetett fel az ítélt dolog köre tekintetében. Ha ugyanis a bíróságok a teljes ÁSZF-t hivatalból átvizsgálják tisztességtelennek tűnő rendelkezéseket keresve, akkor az ilyen perben született jogerős ítélet jelenti-e azt, hogy az ÁSZF nem érvénytelenített összes többi rendelkezése a bíróságok által megítélt, elbírált módon érvényes?

A fenti álláspontot magukéva téve a felperesi keresetek és fellebbezések rendszeresen tartalmazták azt a határozottnak egyáltalán nem tekinthető kérelmet, hogy a bíróság szíveskedjen a keresetben meg nem nevezett rendelkezések érvénytelenségét hivatalból észlelni.

<sup>46</sup> A Verbraucherkreditgesetz 9. § (5) bekezdése szerint például hiányzó kamat vagy THM esetén a törvényes kamat alkalmazandó, vagy amennyiben a THM helytelenül került megállapításra és az alacsonyabb, mint a helyes számítás esetén kalkulált THM, akkor az ezen alacsonyabb THM szerinti kamatmértéket kell alkalmazni. Az egyes tagállamoknak azonban természetesen joguk volt szigorúbb jogkövetkezményeket alkalmazni, vö. EUB C-42/15. ügy tényállása.

<sup>47</sup> Lásd a 2014. évi LXXVIII. törvénynek az Fhtv. 16. § (5) bekezdését módosító, 2015. február 1-én hatályba lépett 5. §-a. Addig a bírói gyakorlat finomított kicsit a lehetetlen helyzeten, mert elismerte, hogy az rHpt. 213. § (1) bekezdés a részleges érvénytelenség megállapításának is helyet, vö. 6/2013 PJE III.5. pont.

<sup>48</sup> ÍH 2019/17., ÍH 2018/102.

<sup>49</sup> 5.Pf.21.122/2013/10.

A hivatalbóli átvizsgálás tekintetében a Szegedi Ítélőtábla ellentétes álláspontot képviselt: „A semmisségi ok hivatalbóli észlelése nem azt jelenti, hogy a bíróság a jogvita tárgyát képező szerződés valamennyi rendelkezését hivatalból revízió alá veszi abból a szempontból, hogy nem észlel-e – a felek által hivatkozottakon túl – további semmisségi okokat”.<sup>50</sup> A Kúria ehhez az állásponthoz csatlakozott: „nem vezethető le az a felperesi álláspont, hogy az ÁSZF rendelkezések érvénytelenségének megállapítására (nem marasztalásra) irányuló perben a bíróságnak hivatalból kellene, lehetne vizsgálnia valamennyi vagy bármely, a felperes által nem hivatkozott ÁSZF rendelkezés érvénytelenségét”.<sup>51</sup>

A fenti példából az a tapasztalat is levezethető, hogy a devizahiteles perek megmutatták a bíróságoknak, hogy az EUB-t felhasználhatják arra, hogy az általuk helytelennek tartott felsőbb bírósági joggyakorlat módosulását elérjék. Egy külső szemlélőnek úgy tűnik, hogy a Fővárosi Ítélőtábla a C-51/17. szám alatt elbírált ügyben ebből a célból tette fel az ötödik kérdését, illetve nyújtott be egy újabb (C-34/18 szám) kérelmet. A C-51/17. számú ügyben az EUB nem igazolta vissza a hivatalbóli vizsgálat kötelezettségét, hanem megerősítette azt a korábbi álláspontját, hogy az érvénytelenség akkor állapítható meg hivatalból, ha a nemzeti bíróság rendelkezésére állnak az ehhez szükséges jogi és ténybeli elemek.<sup>52</sup> Az ezek után való kutatást nem tette az EUB a bíróságok feladatává.

### 4.3. Óvatosan a külföldi példákkal

A „begyűrűzés”, pontosabban a „be nem gyűrűzés” az 1970-es években volt a szocialistának mondott országok politikusainak egyik kedvenc kifejezése. Azt akarta kifejezni, hogy az akkor a nyugat-európai államokat sújtó olajválság meg fog állni a határnál. Bár a nyugatihoz hasonló üzemanyaghiány valóban nem következett be, az olajválság gazdasági és politikai következményei természetesen nem álltak meg Hegyeshalomnál.

Ugyanez a határ-átjárás igaz a jogi gondolatokra is. Úgy tűnik, hogy ma már nem csupán a külföldről adósvédő egyesületet vezető jogász,<sup>53</sup> hanem a bíróságok is figyelemmel vannak a külföldi jogrendszereknek a hazaihoz hasonló problémákra adott válaszaira.<sup>54</sup>

<sup>50</sup> Pf.II.20.180/2014 (BDT 2015/3361), Pf.II.21.307/2015/5: „A felperesi állásponttal szemben az uniós jog nem teszi a nemzeti bíróság feladatává az előtte folyó szerződés érvénytelenségének megállapítására irányuló eljárások tárgyát képező szerződések hivatalból teljes felülvizsgálatát annak megállapítása érdekében, hogy az nem tartalmaz-e esetleg a felek által nem hivatkozott tisztességtelen rendelkezést”.

<sup>51</sup> Gfv.VII.30.112/2015., Pfv.VI.21.978/2016/4. [11] pont

<sup>52</sup> Ld. C-51/17. sz. ítélet 90. pont. Korábban lásd pl. C-243/08 35. pont: „amennyiben rendelkezésére állnak az e tekintetben szükséges ténybeli és jogi elemek”. Ez nagyjából meg is felel az uralkodó magyar joggyakorlatnak, amely szerint „A bíróságnak csak a rendelkezésre álló bizonyítási anyag alapján tényként egyértelműen megállapítható, nyilvánvaló semmisséget kell hivatalból észlelnie. A semmisség megállapíthatósága érdekében a bíróság hivatalból bizonyítást nem folytathat le.” [2/2010. (VI.28.) PK vélemény 4.a/ pont]. Érdekesség, hogy a hivatalbóli észlelés kérdésében a Fővárosi Törvényszék is az EUB-hoz fordult, de ellenkező előjellel, lásd C-511/17. sz. ügy.

<sup>53</sup> Az árfolyamrés, mint költség kérdését először tematizáló Pénzügyi Ismeretterjesztő és Érdek-képviselési Egyesület (PITEE) vezetőjének bemutatását lásd „A jogász, aki rést talált a bankok pajzsán” címmel: [https://index.hu/gazdasag/2014/07/29/lazar\\_denes\\_interju/](https://index.hu/gazdasag/2014/07/29/lazar_denes_interju/) és „Az ügyvéd, aki meghúzta az OTP bajszát” címmel: Figyelő 2016/20. szám 20-21. o. (Az ott bemutatott keresetet a Fővárosi Ítélőtábla 10.Gf.40.040/2017/10-II. alatt jogerősen elutasította.)

<sup>54</sup> Itt nem az EUB figyelembe veendő joggyakorlatára gondolok, hanem a tagállami bíróságok joggyakorlatára. Lásd például a Kúria Pfv.VII.22.444/2016/11. számú előzetes döntéshozatalt kezdeményező végzésének [35] pontját; <http://hitelesikerek.hu/wp-content/uploads/2013/09/EDE-IX..pdf>

A német és az osztrák bíróságok - a polgári törvénykönyveik eltérő rendelkezéseire figyelemmel - eltérő álláspontra helyezkedtek abban a kérdésben, hogy a hitelező a kamaton kívül követelhet-e például folyósítási jutalékot, vagy kezelési költséget. Míg a német Bundesgerichtshof fogyasztók<sup>55</sup> és vállalkozások<sup>56</sup> esetében is úgy foglalt állást, hogy a folyósítási jutalék tisztességtelen díj, addig az osztrák Oberster Gerichtshof álláspontja szerint a kamaton felül más díj, pl. kezelési költség is követelhető.<sup>57</sup>

A Kúria által a folyósítási jutalék és a kezelési költség felszámítása esetleges tisztességtelenségének tisztázása érdekében kezdeményezett előzetes döntéshozatali eljárás C-621/17. szám alatt van folyamatban. Az EUB határozata figyelembe veendő lesz minden olyan egyedi ügyben, amelyek ebben a tárgyban folynak. Hasonló lesz tehát a helyzet, mint a már említett vélelem megdöntési perekben, azaz a bankrendszer közel tíz év múlva értesül majd arról, hogy az általános piaci gyakorlat tisztességesnek minősül-e.

Az általános magyar bírói álláspont szerint nem minősül alkotmányellenesnek, ha a bíróság – akár általános, a bíróságokra kötelező jelleggel – egy norma múltbeli tartalmát határozza meg: „a jogértelmezés a jogszabály eleve adott tartalmát tárja fel, így ezzel kapcsolatban a visszaható hatály nem is értelmezhető”.<sup>58</sup>

Azt, hogy más jellegű hozzáállás is elképzelhető egy évtizedekig nem vitatott piaci gyakorlat esetén, jól mutatja a Bundesgerichtshof 2014. június 3-i, XI ZR 147/12. sz. ítélete az ún. kick-back jutalékokról. Ebben a döntésében mondta ki a Bundesgerichtshof, hogy befektetési tanácsadás során az ügyfelet tájékoztatni kell a befektetési szolgáltató által az adott eszköz értékesítéséért – bármilyen formában, bármekkora összegben – kapott jutalékokról. Mivel azonban a joggyakorlatban ez a bonyolult kérdés nagyon vitatott volt és több ellentétes tartalmú ítélet is született, a bíróság úgy foglalt állást, hogy ezen kötelezettség megsértése esetén a 2014. augusztus 1-t megelőző esetekben a befektetési szolgáltató jogban való tévedésre hivatkozhat, így a jogszabálysértés nem róható fel neki, tehát a befektetés kedvezőtlen alakulása esetén nem köteles kártérítést fizetni. Sajnos ez a hozzáállás nem gyűrűzött be.

#### 4. 4. Óvatosan az önszabályozással

A Kormány, a Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyelete, a Gazdasági Versenyhivatal és a Bankszövetség között kitárgyalt<sup>59</sup> Magatartási Kódexet,<sup>60</sup> mint a fogyasztókkal szembeni tisztességtelen kereskedelmi gyakorlat tilalmáról szóló 2008. évi XLVII. törvény szerinti pi-

<sup>55</sup> XI ZR 170/13 sz. ügyben született ítélet

<sup>56</sup> XI ZR 562/15 sz. ügyben született ítélet

<sup>57</sup> 6 Ob 13/16 d sz. ügyben született ítélet

<sup>58</sup> 34/2014. (XI. 14.) AB határozat [96] pont. 2/2012. (XII.10.) PK vélemény 6. pont indokolása: „Nem ütközik a visszaható hatályú jogalkalmazás tilalmába, ha a bíróság a szerződéskötés időpontjában hatályos Ptk. rendelkezések alapján az általános szerződési feltétel tisztességtelenségét állapítja meg olyan okból, amelyet utóbb a külön törvény - adott esetben a kialakult joggyakorlat tapasztalatait felhasználva - kötelezően is szabályoz.”

<sup>59</sup> A kódex kidolgozásában a miniszterelnök, a pénzügyminiszter, a gazdasági miniszter, valamint a PSZÁF és a GVH elnöke, továbbá az MNB alelnöke állapodott meg a magyarországi bankok képviselőivel a 2009. július 17-i találkozásokon. A kódex első tervezetét a PSZÁF készítette elő 2009. július végére.

<sup>60</sup> Magatartási kódex a lakosság részére hitelt nyújtó pénzügyi szervezetek ügyfeleikkel szembeni tisztességes magatartásáról; <https://www.mnb.hu/letoltes/magatartasi-kodex.pdf>



aci önszabályozást<sup>61</sup> 2009. szeptember 16. napján 13 hitelintézet írta alá. A Magatartási Kódex a rHpt. 210. § módosításával egyidejűleg lépett hatályba, vagyis a törvénynek az egyoldalú szerződésmódosítási okokat felsoroló ún. oklistát tartalmazó III. fejezete is 2010. január 1-től volt alkalmazható.

Azt az aláíró és csatlakozó bankok is tudták, hogy a Magatartási Kódex nem jogszabály. Elfogadásának körülményei azonban alappal engedtek arra következtetni, hogy tartalma a szabályozó hatóságok által is elismerten jogszerű és megfelel a kívánatos piaci gyakorlatnak.

A bírói gyakorlat azonban a Magatartási Kódexnek semmilyen jelentőséget nem tulajdonított, és az abba foglalt konszenzusos elveket felülbírálván gyakorlatilag arra a következtetésre jutott, hogy ha az nem jogszabály, akkor semmi sem.<sup>62</sup> A bírói gyakorlat a Magatartási Kódexet még csak a jogszabályértelmezés körében sem vette figyelembe, így azt minden értelmétől megfosztotta.<sup>63</sup>

A bíróságok ezen jogértelmezésével szemben a Magatartási Kódex kidolgozásában közreműködő és annak elfogadását üdvözlő jogalkotó és szabályozó hatóságok nem léptek fel. A bankrendszer szempontjából az egyoldalú módosítási jog feltételrendszerét – a kormányzattal és a szabályozó hatóságokkal egyetértésben – szabályozni kívánó önszabályozás így önbecsapásnak bizonyult.

## 5. Korlátozott önreflexiós képesség, az önkifejezés korlátozottsága

A legfájdalmasabb tapasztalat talán az, hogy utólag visszatekintve meg kell állapítani, hogy a bankrendszer sem a legmegfelelőbben kezelte a sokszor jogos kritikákat, valamint a perek által felvetett szakmai kérdéseket. Első problémás pontnak az egyoldalú szerződésmódosítási joghoz való hozzáállást, az annak parttalanságához való ragaszkodást kell említeni.

### 5.1. Mértéken felüli ragaszkodás az egyoldalú módosításhoz

Az egyoldalú módosítási joggal kapcsolatos álláspontomról a 3.2. pontnál már írtam. Itt arra térnék csak ki, hogy amennyiben egy hitelintézet az egyoldalú szerződésmódosítást például

<sup>61</sup> „2. § E törvény alkalmazásában: i) magatartási kódex: olyan - piaci önszabályozás keretében létrehozott - megállapodás vagy szabályegyesítés, amely valamely kereskedelmi gyakorlat vagy tevékenységi ágazat vonatkozásában követendő magatartási szabályokat határoz meg azon vállalkozások számára, amelyek a kódexet magukra nézve kötelezőnek ismerik el (a továbbiakban: magatartási kódexnek való alávetés).”

<sup>62</sup> BH 2012/41., 2/2012. PK vélemény

<sup>63</sup> Nem nagy vigasz, hogy a vélelemmegdöntési perekben ugyanerre sorsra jutott a szerződésekből előírt kamat egyoldalú módosításának feltételeiről szóló 275/2010. (XII. 15.) Korm. rendelet is. A bírói ítéletek szerint ugyanúgy tisztességtelennek minősültek a Magatartási Kódexnek megfelelő egyoldalú módosítási oklisták, mint azok, amelyek a rendelet szabályait ismételték meg. Az úgynevezett Partiscum-ügyben született felülvizsgálati részítéletben (Gfv.IX.30.221/2011/6.) foglaltaktól eltérő azon gondolat, hogy a Hpt. speciális szabályainak megfelelő szerződési feltétel a Ptk. szempontjai szerint tisztességtelennek minősülhet, a 2/2010 PK vélemény indokolásának 2. pontjában került kifejtésre. (Ehhez lásd GADÓ Gábor: *A fogyasztói kölcsönszerződések egyoldalú módosítása tisztességességének változó megítéléséről*. Gazdaság és Jog, 2015. 7-8. sz. 14. és következő o.) Az ítéletábrái gyakorlat is úgy foglalt állást, hogy a jogszabályoknak megfelelő oklistát tartalmazó szerződési feltétel is lehet tisztességtelen (IH 2014/147).



dául „a pénz- és tőkepiaci kamatszint változására” való általános hivatkozással gyakorolta, azonnal kitette magát a gyanúnak, hogy a szerződéses jogával visszaél. A külső szemlélőnek intranszparens módosításokban rejlő veszélyt azonban későn vettük csak komolyan, mert annak ellenére ragaszkodtunk a korábbi évek kétségbe nem vont gyakorlatához, hogy annak a helyessége már az akkori joggyakorlat alapján is megkérdőjelezhető volt.

Az önreflexió és önkorlátozás hiányára jó példa az előző pontban már részletesebben elemzett Magatartási Kódex megszületése volt. Itt a bankrendszer olyan széles körű egyoldalú módosítási oklistát tárgyalt ki magának, amely kódolta a 4.4. pontban bemutatott joggyakorlat kialakulását. A Magatartási Kódex „*pénzpiaci feltételek, a makrogazdasági környezet módosulása*” ok alatt gyakorlatilag minden piaci változás esetén lehetővé tette a kamatok és/vagy díjak egyoldalú módosítását.

Utólag látszik, hogy a kevesebb több lett volna, azaz amennyiben az önszabályozás megfelelő önkorlátozást tartalmazott volna, akkor az így megfogalmazott szabályok esetleg tisztességesnek minősülhettek volna az 1959-es Ptk. 209. §-a szerinti vizsgálat során.

## 5. 2. Az értelmes magyarázat hiánya

Másik ilyen problémás pont az volt, hogy a perekben abból indultunk ki (indulunk ki?), hogy a felmerülő jogkérdéseket, a már kialakult gyakorlatot az adott eljáró tanács ugyanolyan alaposan ismeri, mint a banki és biztosítéki szerződések jogával hivatásszerűen foglalkozó alperesi jogászok. Ezért nem mindig került sor arra, hogy az alperesi oldal érthetően elmagyarázza egy-egy felperesi gondolatmenet abszurditását.

Jó példa erre a Budapest II. és III. Kerületi Bíróság 17.P tanácsának a 7. lábjegyzetben már említett ítélete. A hivatkozott elsőfokú ítélet egyáltalán nem foglalkozik a Kúria 6/2013. polgári jogegységi határozatának 1. pontjával, illetve az EUB C-312/14. számú ügyben született határozatával. Az ítélet indokolásával kapcsolatban az egyik gazdasági hírportál meg is jegyezte, hogy „*a bank jogásza érdemi ellenvéleményt nem tett, vagy azt a bíróság nem találta érdemesnek részletezni*”.<sup>64</sup> Valóban nehéz, de azért nem lehetetlen elképzelni, hogy az eljáró tanács ne tért volna ki ezekre – az álláspontjától eltérő – jogértelmezésekre is, ha az alperes hivatkozta volna őket.

Persze a banküzemeltetési kérdések egyszerű elmagyarázásának megvannak a maga korlátai. Olyan perekben például, amikor a felperesek a bizonyítási kötelezettségük ellenére csak állítják, hogy a kölcsönszerződésben feltüntetett THM nem pontos, gyakran kapunk olyan felhívást, hogy a négy alpművelet alkalmazásával úgy igazoljuk, hogy a THM kiszámítása helyes, hogy azt a bíróság is megértse.

A THM matematikai tartalma szerint egy úgynevezett IRR (Internal Rate of Return = belső megtérülési ráta) függvény. Definíció szerint a THM a teljes cash-flow ún. belső megtérülési rátája, azaz az a kamatláb, ami mellett a cash-flow jelenértéke 0. Más szóval a THM az a kamatláb, amely mellett a hozamok diszkontált összege megegyezik az egyszeri ráfordítások együttes nettó jelenértékével. A THM-et kézzel kiszámolni nagyon bonyolult, mert csak közelítés van rá: megtippelünk egy kamatlábat, azzal kiszámoljuk a jelenértéket, majd ezt to-

<sup>64</sup> <https://azenpenzem.hu/cikkek/megis-befektetes-volt-a-devizahitel/3439/> (2019.2.15.)

vább próbálgatjuk mindaddig, amíg a jelenérték 0 nem lesz (ún. iteráció). Ezért van az, hogy a Kormányrendelet szerinti képlet sem a THM kiszámítását mutatja, hanem a THM felhasználásával a költségekkel csökkentett kölcsönösszeg kiszámítását.

Az azonban, hogy a THM kiszámítása a függvényen belül milyen konkrét matematikai lépésekkel történik és a számítás eredménye mögötti matematikai apparátust az adós érti-e, a szerződés érvényessége szempontjából nem játszik szerepet. Éppígy nem játszhat szerepet az érvénytelenségről való döntés körében, hogy a jogi képviselők a függvény működését a bíróságnak el tudják-e a négy alapművelet alkalmazásával közérthetően magyarázni.

Az „érthetőség” megkövetelése a pénzügyi-matematika területén ezért gyakran csak egy illúzió. Azt a pragmatikus hozzáállást tartom sokkal inkább helyesnek, amely, mint a 2/2012. PK vélemény indokolásának 6. pontjából is következik, abból indul ki, hogy a kölcsön és egyéb bankműveletek esetén a szerződésben elkerülhetetlen bizonyos szakmai fogalmak részletes magyarázat nélküli használata.<sup>65</sup> Amennyiben az adott szakkifejezés a másik félnek nem ismert, akkor az együttműködési kötelezettségéből fakadóan köteles ezt jelezni és a szakkifejezés magyarázatát kérni, esetleg saját maga a kérdésnek – még a szerződéskötést megelőzően – utánanézni, vagy szakértő segítséget igénybe venni. Ha valaki ezt nem teszi meg, akkor negligenciájával saját magát fosztja meg attól, hogy a későbbiekben a szakkifejezés ismeretének valóban fennálló hiányára hivatkozzon. Ilyen életszerű hozzáállással kezelte például a Kúria Pfv.I. tanácsa az „annuitásos kölcsön” fogalmát, ami csupán annyit takar, hogy az adós által egyenlő részlet fizetendő, amely összegben a tőketörlesztés és a kamatfizetés aránya az előbbi javára folyamatosan változik.<sup>66</sup> Itt is igazak a THM esetében mondottak, vagyis az, hogy az annuitás kiszámítása milyen matematikai lépésekkel történik, és a számítás eredménye mögötti matematikai apparátust az adós, a jogi képviselő, vagy akár a bíróság érti-e, a szerződés érvényessége szempontjából nem játszik szerepet.

Ugyan nem kapcsolódik szorosan az itt tárgyalt tapasztalathoz, de az „érthetőség” megköveteléséhez való ragaszkodás bizonyos helyzetekben való abszurditását egyébként jól mutatja, hogy a – többek között az „érthetőség” hiánya miatt – tisztességtelennek tartott egyoldalú szerződésmódosításokat követő banki elszámolásokat a következő képlet alkalmazásával kellett lebonyolítani:<sup>67</sup>

**Melléklet: Az árfolyamrés semmissége miatti átszámítás képlettel**

$$\begin{aligned}
 1) \quad T_t^A &= T_t^F * \left( \frac{e_t^V}{e_t^{MNB}} \right) \\
 2) \quad K_{t+1} &= X_{t+1} * \left( \frac{e_{t+1}^E}{e_{t+1}^{MNB}} \right) - X_{t+1}^A, \text{ ahol } X_{t+1}^A = I_{t+1}^A(T_t^A, r_t, n_t) + P_{t+1}^A(T_t^A, r_t, n_t) + F_{t+1}^A(T_t^A) \\
 3) \quad T_{t+1}^A &= T_t^A - P_{t+1}^A - K_{t+1} \\
 4) \quad K_{t+2} &= X_{t+2} * \left( \frac{e_{t+2}^E}{e_{t+2}^{MNB}} \right) - X_{t+2}^A, \text{ ahol } X_{t+2}^A = I_{t+2}^A(T_{t+1}^A, r_{t+1}, n_{t+1}) + P_{t+2}^A(T_{t+1}^A, r_{t+1}, n_{t+1}) + F_{t+2}^A(T_{t+1}^A) \\
 5) \quad T_{t+2}^A &= T_{t+1}^A - P_{t+2}^A - K_{t+2} \\
 &\vdots \\
 &t+k
 \end{aligned}$$

<sup>65</sup> Ez egyedi döntésekben is megjelenő bírósági hozzáállás. Lásd pl. Szegedi Ítéletábrla BDT 2013/2889.

<sup>66</sup> Pfv.I.20.945/2016/14. és Pfv.I.20.030/2017/6. sz.

<sup>67</sup> A teljes magyarázat: <https://www.mnb.hu/letoltes/arfolyamres-atszamitas.pdf> ; <https://www.mnb.hu/sajtoszoba/hirek-2015-juniusig/a-magyar-nemzeti-bank-modszertani-iranymutasa-a-fogyasztói-szerzodesek-arfolyamres-semmissége-miatti-atszamitasahoz> (2019.2.15.)

Nem csak a devizahitelek ezt súlykoló szóhasználata, hanem vélhetőleg az alperesi magyarázat hiánya, de legalábbis elégtelensége miatt nem lehet szabadulni attól a sztereotípiától sem, hogy a devizahitelezéssel a bankok az adósokra hárították az árfolyamkockázatot. A devizaadósok, ha nem rendelkeznek devizában denominált bevétellel, akkor valóban viselik - annak irányától függően elszenvedik vagy élvezik - az árfolyamváltozás hatásait. Ez azonban nem a bankok „gonoszságából”, hanem az 1959-es Ptk. 231. § (1) bekezdésének rendelkezéseiből, azaz a jogalkotó döntéséből fakad. Nem a (deviza)hitelezők hárították át valamilyen, egyébként általuk viselendő kockázatot a (deviza)adósokra, hanem a devizaadósok - a devizatartozás sajátosságai miatt - a törvény erejénél fogva a kezdetektől viselték azt. Ennek ellenére az „áthárítás” hangulatkeltő, elítélő erkölcsi állásfoglalásra készítő szóhasználata a devizaperes kommunikációból kiirthatatlannak tűnik.

Ezen a területen hasznos lehetett volna, ha folytatódnak a bírák szakmai továbbképzését végző Magyar Igazságügyi Akadémián a devizahitelezésről szóló előadások. Már az első alkalommal megismerhették például a résztvevők, hogy értelmetlen az a kérdés, hogy a bank mutassa ki, hogy a kölcsönadott devizát ténylegesen beszerezte, hiszen a bankok nem az egyes kölcsönök szintjén, hanem portfólió szinten teremtik meg a refinanszírozást.<sup>68</sup> Egy zöldséges sem tudja azonos mennyiséget tartalmazó számlával igazolni, hogy az adott vevő által konkrétan megvásárolt egy kiló krumplit beszerezte, mert nem az adott vevő által megvásárolt mennyiséget vette meg egy vagy több nagykereskedőtől, beszállítótól, hanem a teljes árukészletét. Sajnos az előadásokat követően olyan intenzív támadás érte a Magyar Igazságügyi Akadémiát, hogy a 2012. július 10-i előadásoknak nem lett folytatása.<sup>69</sup> Talán jobb megoldás lett volna, ha a folytatásban a devizaadósok képviselői is meghívásra kerülnek, így az egyoldalúság vádja kezelhető lett volna. Persze abban is alappal lehetett kételkedni, hogy értelmes párbeszéd alakult volna ki egy ilyen alkalommal.

### 5.3. Félelem a koordinációtól

Egy harmadik probléma az alperesi koordináció alacsony szintje volt. Az egyes devizahiteles érdekvédő csoportosulások megjelenésének és térfoglalásának idején, kezdetben még rivalizálást lehetett megfigyelni közöttük. A felperesi jogi képviselők szintjén azonban a kezdetektől koordinált fellépés volt megfigyelhető. Ennek az volt a következménye, hogy egymás érvénytelenségi érveléseivel a saját keresetlevél-mintáikat kiegészítették és az egyes sikeres hivatkozások esetén az érintett ítéletek a többiek számára is szinte azonnal ismertté váltak. Ha valahol akár csak részleges sikert is értek el a felperesek, az adott ítéletet valamennyi ügy következő tárgyalásán már hivatkozták is.

A fentiekkel szemben az alperesi oldal koordinációja és információcseréje esetleges volt és maradt. Ennek az oka megítélésem szerint az, hogy ebben az időszakban a Gazdasági Ver-

<sup>68</sup> Lásd pl. a Pénzügyi Békéltető Testület (PBT) 2013. január 17-i döntése: „A pénzügyi szolgáltatók egységes vagyontömeget kezelnek és nem külön-külön az egyes ügyfelek kölcsöneit. A kölcsönök refinanszírozása nem egyedileg történik, hanem portfólió szintű, azaz egy konkrét szerződés mögé nem lehet egy konkrét refinanszírozási szerződést helyezni.”

<sup>69</sup> Lásd például a következő honlapokat: <http://ahazapartja.hu/?p=1344>, <http://hitelesmagyar.com/index.php/forum/12/19621-birokepzo-akademia-a-bankszovetseg-oktatja-a-birakat> ; <http://komlomediam.hu/10-belfold/1489-ez-mar-europa-a-bankszovetseg-oktatja-a-birakat>

senyhivatal a bankokkal szemben több kartell-eljárást folytatott és még a leginkább hajánál fogva előrángatott esetekben is, mint például az úgynevezett „Bankadat” ügy, milliárdos bírságokat szabott ki. Vélhetően ez a hozzáállás rettentette el az alperesi oldalt attól, hogy a bankok a saját ügyeikben született döntéseket, valamint a perekben képviselt jogi érveléseket a többiekkel szervezett keretek között megosszák.

## 6. Az üzlet az üzlet<sup>70</sup>

Az az érzésem, hogy a devizahiteles pereket ma már részben a rájuk települt, ezen ügyekből élő jogi képviselők érdekei és nemcsak a nehéz helyzetbe került adósok tényleges igényei mozgatják. Új perek indításában ugyan jelentősen visszavetette őket az új Pp. bevezetésével kapcsolatban alkalmazott formalista alsóbírói gyakorlat, valamint a visszautasított keresethez 2018. novemberéig kapcsolódó illetékkötelezettség. Mára már kialakultak azonban azok a keresetminták, amelyeket a bíróságok többsége befogad.

A devizahiteles pereskedések kezdetén néhány jószándékú és a végletekig elkötelezett jogász vitte a nehéz anyagi helyzetbe került fogyasztók jogvitás ügyeit. Ilyen legendás devizahiteles ügyvéd volt például az azóta elhunyt siófoki kolléga, *Léhmánn György*, aki a devizahiteles képviseletét nem üzletnek, hanem egy jó ügy szolgálatának tekintette.<sup>71</sup>

A képviselők között azonban gyorsan megjelentek más típusú – az elérhető bevételt hangsúlyosan szem előtt tartó – tanácsadók és ügyvédek is. Az természetes, hogy egy jogi képviselő a munkáját díjazásért végzi.<sup>72</sup> A munka azonban nem lehet öncél, annak az ügyfél számára hasznosnak kell lennie. A haszontalan pereskedésre és arra, hogy minden egyes, akár részleges pernyertesség további perek indítását és a keresetek tömeges módosítását indukálja, jó példa a közjegyzői ténytanúsítvány ügye.

A Debreceni Ítéltábla a BDT 2015/3420. alatt megjelent ügyben kimondta, hogy *”tisztességtelen a fogyasztói szerződés azon kikötése, amely alapján a fogyasztó mindenkor tartozását a vele szerződő fél egyoldalú közlése alapján a közjegyző által kiállított közokirat tanúsítja”*.<sup>73</sup> Attól függetlenül azonban, hogy ezt a kikötést a bíróság érvénytelennek mondja ki, a banknak a törvény erejénél fogva megvan a lehetősége arra, hogy az adós általa nyilvántartott tartozá-

<sup>70</sup> A jelen fejezetben – a személyiségi jogok védelme miatt – nem minden állításhoz használok lábjegyzetet, ami azonban nem jelenti azt, hogy a saját gyakorlatomból vett példákat ne tudnám okiratokkal igazolni.

<sup>71</sup> Lásd pl. <https://www.sonline.hu/somogy/kozelet-somogy/devizaperek-150-ugyved-vedi-az-allamot-lehmannt-kihagytak-568397/>

<sup>72</sup> Pontosítok: Ez sajnos nem mindig természetes még a bíróságoknak sem. A Fővárosi Törvényszék például az egyik pernyertes ügyünkben, ahol öt tárgyaláson vettünk részt és hét beadványt nyújtottunk be 12.500,- Ft + ÁFA perköltséget tartott méltányosnak, ami már 25 %-os fejlődés a Székesfehérvári Törvényszék egy évvel korábbi ítéletében megállapított 10.000,- Ft + ÁFA perköltséghez képest. A hivatkozott ügyekben a másodfokú perköltség is hasonló összegű volt. Ennyi pénzért ma már egy csöpögő csapat sem szerelnek meg. Hasonló példákat sajnos minden bírósági szintről lehetne említeni.

<sup>73</sup> Hasonlóan ítélt a Fővárosi Ítéltábla is az ÍH 2017/132. és BDT 2017/3629. sz. alatti ügyben, majd – vélhetőleg az 1/2018. gazdasági elvi határozatra figyelemmel – az álláspontját továbbfejlesztette a BDT 2018/3813. alatti döntésében. Az ítéltáblai joggyakorlat nem volt egységes. A Győri Ítéltábla például ellentétesen foglalt állást; Pf.IV.20.243/2016/5/I., Pf.IV.20.027/2017/4.

sáról közjegyzői ténytanúsítványt vetessen fel és ezzel megteremtse a közokiratba foglalt kölcsön- vagy zálogszerződés végrehajthatóságát.<sup>74</sup> Egy ilyen ítélet tehát csak marketingértékkel bír, az adós számára semmilyen kézzelfogható előnnyel nem jár.<sup>75</sup>

A perköltség szempontjából sokkal kedvezőbb volt, ha egy részleges érvénytelenség miatti (részleges) pernyertességre nem megállapítási perben, hanem végrehajtás megszüntetése iránti perben került sor.<sup>76</sup> Ezekben a perekben ugyanis nem volt lehetőség arra, hogy a bíróság az érvénytelenség megállapítása esetén más jogkövetkezményt (pl. érvényessé nyilvánítást) alkalmazzon, mint a végrehajtási eljárás megszüntetését. Ezért vélhetőleg ügyvédi tanácsra a devizahitelek egy része a tartozását nem anyagi ellehetetlenülés miatt nem fizette, hanem azért, hogy a kölcsönszerződés felmondása és a végrehajtás megindítása után hivatkozzon a kölcsönszerződés valamely kikötésének állítólagos érvénytelenségére. Az ÁSZF perek egy részéből így lettek végrehajtási perek. Ezt a lehetőséget a jogalkotó csak 2017. január 1-ével szüntette meg az 1952-es Pp. 370/B. § szerinti perindítási kötelezettség előírásával.

2014-től egyes, addig felperesi pernyertességet garantáló érvénytelenségi okok törvényi szintű kezelése (ld. DH törvények) következtében az adósok képviselőinek hirtelen megváltozott a jogi álláspontja. Korábban még a szerződésben meghatározott hitelösszeget is az alperes (bank) által egyoldalúan meghatározott általános szerződési feltételnek állították. Ezt követően azonban már az egyoldalú módosítás feltételrendszerét is a felek között egyedileg kitárgyalt rendelkezésnek tekintették, mert ennek bíróság általi elfogadása esélyt adott (volna) arra, hogy a szerződés kikerüljön a DH törvények hatálya alól.<sup>77</sup>

Az elszámolást és a forintosítást követően alábbhagyott perindítási kedvet különböző ügyfélszerző rendezvények hivatottak kompenzálni. A Dunaújvárosi Hírlap 2015. szeptember 22-én például a következőkről számol be: *„Nehéz pénzügyi helyzetben lévő, érthetően fesszült embereknek tartottak előadást a dunaújvárosi kamara épületében. A pesti életmód-tanácsadó cég képviselőjének ... az elmondása szerint jelentős ügyvédi gárdával és pertapasztalattal rendelkezik az ügyben. Azokról az esetekről van szó, amelyekben magánszemélyek vagy cégek deviza alapon meghatározott, de forintban folyósított és forintban fizetett hitelt vettek fel bankoktól. Az elhangzottak alapján korántsem tekinthetjük megoldottnak a devizahitel-szerződések problémáit. A tanácsadó cég itt bemutatott ábrái szerint a devizahiteleket mentő jogi csomag(ok) legfeljebb tizenöt százalékos törlesztőrészlet-csökkenést jelentenek, de a cég jogászainak közreműködésével akár ötvenhat százalékos csökkenés is elérhető. A kulcs-*

<sup>74</sup> A közjegyzőkről szóló 1991. évi XLI. törvény 112. § (2) bekezdés és 136. § (1) bekezdés g) pont. Az EUB C-32/14. sz. alatt született határozata az ilyen típusú végrehajthatóságot nem látta uniós jogba ütközőnek.

<sup>75</sup> Talán célszerű lenne az 1952-es Pp. 3. § (1) bekezdés második mondatára figyelemmel ilyen esetekben megállapítani, hogy a jogvitában a felperes nem érdekelt, mert a jogi helyzete az esetleges pernyertessége esetében sem változik. Vö. ÍH 2018/57. I. döntvényfej, BDT 2018/138. II. döntvényfej.

<sup>76</sup> Az ezáltal felmerülő jogi problémákkal kapcsolatban lásd a Kúria joggyakorlat elemző csoportja összefoglaló véleményét: [https://kuria-birosag.hu/sites/default/files/joggyak/osszefoglalo\\_velemenyn\\_1.pdf](https://kuria-birosag.hu/sites/default/files/joggyak/osszefoglalo_velemenyn_1.pdf) Lehívás: 2019.4.7.

<sup>77</sup> Ugyanezt a célt szolgálta a szerződések létre nem jöttére, illetve a szerződéstől (vagy a tartozáselismerő nyilatkozattól) való elállásra történő hivatkozás. Ezzel kapcsolatban azonban gyorsan észlelték az eljáró ügyvédek, hogy az 1959-es Ptk. 239/A. §-a csak érvénytelenségre való hivatkozás esetén tette lehetővé megállapítási kereset beterjesztését. A Kúria a szerződés létre nem jött voltára való hivatkozás esetén a rendeltetésszerű joggyakorlás elvét is alkalmazta; BH 2018/230.

*szó az előadás alapján: a per! Csak jogerős bírósági ítélettel érhető el, hogy a bankkal fennálló szerződések számos pontja vagy egésze semmisnek minősüljön, vagy pedig a bank létre sem jöttnek tekintse a szerződést, levegyék a jelzálogjogot az ingatlanról, megszüntessék a végrehajtási eljárást. ... szerint csakis így lehet véglegesen megoldani a hitel vagy lízingügyleteket, élő, lezárt, felmondott vagy végrehajtás alatt álló szerződéseknél. Per nélkül, mondta, minderre semmi esély, az ügyfél ugyanis nincsen tárgyalási helyzetben a bankkal szemben, per nélkül a bank nem állítja vissza a jogszerű állapotot”.<sup>78</sup>*

A felvilágosításnak tűnő ügyfélszerzés és a felelőtlen hangulatkeltés a modern médiában is folyik. Elég csak megnézni a médiamegosztókra feltett úgynevezett adósmentő témájú videókat és elolvasni az alattuk lévő kommenteket. A hiszterizáló beszédmód a keresetlevelekbe és más felperesi beadványokba is beszivárogoz. Nem példa nélküli, hogy az egyik folyamatban lévő ügyünkben a felperes a pontosított keresetlevelében arra utal, hogy a Kúria Polgári Kollégiumának vezetője a hivatali visszaélés mellett akár a néptárs bűncselekményét is elkövethette.

A pereskedésre buzdító hangulatkeltésre friss példa az EUB C-118/17. sz. ügyben született döntését követő győzelmi kommunikáció. Az ítéletet ünnepező devizahiteles képviselők a szerintem hibás jogértelmezésükről a YouTube-ra feltöltött videóban tájékoztatják az érdeklődő nézőket.<sup>79</sup> Az előzetes döntéshozatalt még bíróként kezdeményező, ma devizahiteles ügyekkel foglalkozó ügyvéd pedig sajtónyilatkozataiban a döntést úgy értékeli, hogy ezáltal a devizahitelesek megszabadultak az árfolyamkockázattól, és kifejezi azon reményét, hogy ezt a döntést már nem hazudják el a felsőbb bíróságok,<sup>80</sup> megerősítve ezzel azt a hamis, de néhányaknak talán lukratív narratívát, hogy a devizahitelesek a bíróságok és bankok összejátszásának az áldozatai.

Az internetet nem most kezdték el használni a devizahiteles ügyvédek. Például a „Dr. Kevin” néven fellépő képviselő úgy próbál (próbált?) kiemelkedni a többiek közül, hogy a – cikk írásának időpontjában éppen nem elérhető – honlapján „Kevin a császár alázza a ... bankot ☺” és más hasonló megjegyzésekkel díszített ítéleteket hozott nyilvánosságra.<sup>81</sup>

<sup>78</sup> 1. és 6. oldal. Elérhető: <http://duol.hu/gazdasag/devizahiteleseknek-1727632>, utolsó lehvás: 2019.4.7. Az előadó nevét kipontozás (...) jelzi, az az eredeti írásban szerepel. Sajtóbeszámolók szerint más tanácsadók is népszerűsítik magukat különböző előadásokon: <https://24.hu/belfold/2019/03/06/ep-valasztas-toroczka-laszlo-mi-hazank-mozgalom-devizahitel-gulya-tibor/> utolsó lehvás: 2019.4.7. A devizahiteles problémákkal foglalkozó csoportok a kérdés politikai képviselőjét is felvállalják. A Kásler Árpád vezette és azóta párttá alakult A Haza Nem Eladó Mozgalom több körzetben is indult a 2014-es választásokon; [http://hir6.hu/cikk/92964/kozel\\_100\\_valasztokeruletben\\_indul\\_kasler\\_arpad\\_partja](http://hir6.hu/cikk/92964/kozel_100_valasztokeruletben_indul_kasler_arpad_partja) A 2014-es parlamenti választásokon a Jobbik indította a pártelnök által a devizahitelesek Jeanne d'Arc-jának tartott Damm Andreát; [https://mandiner.hu/cikk/20141216\\_devizahiteles\\_ugyvedet\\_indit\\_a\\_jobbik\\_veszpremben](https://mandiner.hu/cikk/20141216_devizahiteles_ugyvedet_indit_a_jobbik_veszpremben) utolsó lehvás: 2019.4.7.

<sup>79</sup> <https://www.youtube.com/watch?v=dpp4S3eZFiM&t=10s> és <https://www.youtube.com/watch?v=ohfY693Utwg&t=92s> A mértéktelen öröm éppúgy nem tűnik helyénvalónak, mint korábban a C-51/17 ügyben, mert az EUB egy már évtizedek óta elismert elvet ismételt meg, amely szerint az uniós jogba ütköző tagállami jogszabályt nem szabad a bíróságoknak alkalmazni; pl. 106/77 „Simmenthal” ügy. Ilyen tiltott jogalkalmazásról azonban nem volt szó a devizahiteles perekben idáig sem. Lásd: <https://kuria-birosag.hu/hu/sajto/kuria-kozlemenye-az-europai-unio-birosaganak-dunai-ugyben-hozott-hatarozatarol> is.

<sup>80</sup> Pl. a Klub Rádióknak adott nyilatkozata <https://www.klubradio.hu/archivum/reggeli-gyors-201912-heti-adas-2338> 66:50-tól

<sup>81</sup> A honlap címe: [www.drkevin.hu](http://www.drkevin.hu). Lásd a [https://hirtv.hu/panaszkonyv\\_adattar/alarcos-ugyved-1405488](https://hirtv.hu/panaszkonyv_adattar/alarcos-ugyved-1405488) is.



A devizahiteles ügyekben meglévő üzletre azonban nem csak az adósok jogi képviselőiére szakosodott egyes kollégák éreztek rá. A 2014-es vélelemmegdöntési perekben az alperes Magyar Állam is piaci áron bízott meg ügyvédi irodákat a képviselőjével.<sup>82</sup> Az egyes perekben az alperesi ügyvédek szinte szó szerint egyező – vélhetőleg központilag összeállított – jogi érvelést terjesztettek elő, de ez nem látszott meg az általuk minden egyes perben támasztott többmilliósi perkoltségin. A bíróságok azonban egyetlen esetben sem látták a kérelmezett mértékben alaposnak a díjazás iránti igényt és annak csak a töredékét ítélték meg.<sup>83</sup> Ez persze nem jelenti feltétlenül azt, hogy az állam ügyvédei megbízójuktól nem jutottak hozzá az általuk felszámított teljes díjhoz.<sup>84</sup>

Ezekben a perekben a Magyar Állam is megpróbálta bevételét maximalizálni, amikor az egyébként meghatározatlan pertárgyértékű perekre minden eljárási fokon az egyébként legmagasabb összegű illeték befizetésének kötelezettségét írta elő.<sup>85</sup> Ebből a bevételből sem jöhetett azonban össze az állami ügyvédekre szánt 2 milliárd 360 millió forintos keretösszeg fedezete.

A vélelemmegdöntési perekben felmerült legmagasabb óradíj egyébként az egyes adósok jogi képviselői során is előfordul. Van olyan kolléga is, aki ennek ugyan csak a felét kéri beadványainak megkezdett oldalaiért, de például az egyik esetben ezt az igényét egy 70 oldalas beadványban (25.400 forint\*70=1.778.000 forint) terjesztette elő.<sup>86</sup>

## 7. Kitekintés

A devizahiteles pereskedések kezdetén naivan úgy láttam, hogy a felmerülő jogkérdések körülbelül két év alatt véglegesen tisztázódnak és attól kezdve a perek kimenetele nagyjából előre látható lesz, legfeljebb eltérő bizonyítási kérdések merülnek fel bennük.

A pereskedés történetében bekövetkezett jogi és taktikai fordulatokra figyelemmel ma már nem mernék arra vonatkozóan nyilatkozni, hogy körülbelül mikor zárulhatnak le a devizahiteles perek, és mikortól nem indulnak újabb jogviták. Talán azt lehet csak számba venni, hogy milyen feltételek teljesülése esetén lehet remény arra, hogy a problémakör megoldódjon.

Az első és leglényegesebb feltétel, hogy a nehéz, gyakran kilátástalan helyzetbe került adósok anyagi helyzete, és így a lakhatása rendeződjön. A jelenlegi munkaerőpiaci helyzetben ez nem tú-

<sup>82</sup> CHSH Dezső és Társai, a Kovács, Barborják és Társai, a Dr. Rátky és Társai, a Réti, Antall és Társai, valamint az SBKG Ügyvédi Iroda a peres képviselőket vállalta, a Jurasits Ügyvédi Iroda pedig koordináló feladatot látott el. [https://hvg.hu/hetilap.hetnapgazdasag/201434\\_beindult\\_devizaperek](https://hvg.hu/hetilap.hetnapgazdasag/201434_beindult_devizaperek); [https://www.napi.hu/magyar\\_vallalatok/ki\\_nem\\_talalna\\_mennyit\\_kolt\\_a\\_devizaperes\\_ugyvedekre\\_az\\_allam.585948.html](https://www.napi.hu/magyar_vallalatok/ki_nem_talalna_mennyit_kolt_a_devizaperes_ugyvedekre_az_allam.585948.html) egyes irodák összeférhetetlenségéről: <https://magyarnemzet.hu/archivum/belfold-archivum/osszeferhetetlen-ugyvedek-4007443/> és <https://magyarnemzet.hu/archivum/vezercikk/devizahiteles-perek-ugyvedei-4006150/> utolsó leírás: 2019.4.7.

<sup>83</sup> Lásd pl. <https://magyarnemzet.hu/archivum/vezercikk/devizahiteles-perek-ugyvedei-4006150/> utolsó leírás: 2019.4.7.

<sup>84</sup> Volt olyan tárgyalás, amikor öt „állami ügyvéd” ült velem szemben. Nem zárható ki, hogy mind az ötük felkészülését és a tárgyaláson való részvételét tartalmazta a számlájukhoz mellékelte óraelszámolás.

<sup>85</sup> DH1. törvény 8. § (7) bekezdés, 13. § (2) bekezdés és 15. § (2) bekezdés

<sup>86</sup> A leírt szöveg oldalszáma szerinti díjazáson felül megkezdett óránként is 25.400 Ft-ot kér perkoltséggént, valamint a pertárgyérték 10 %-át kitevő további sikerdíjat.



nik lehetetlennek, de még így is nehéz ezt valamiféle aktív szociális állami szerepvállalás, például bérlakás program, vagy akár a magáncsőd szabályainak<sup>87</sup> alapvető átdolgozása nélkül elképzelni.

Az első feltétel teljesülése esetén a pereskedési hajlandóság önmagától csökkenhet, de szükség van annak biztosítására is, hogy a devizaadósokra települt „iparágnak” ne érje meg az érintetteket újabb és újabb (részleges érvénytelenségi) perekre rábeszélni.<sup>88</sup> Ezt az alperesi oldal azzal tudja elősegíteni, hogy jogi érvelését – amennyire csak lehetséges – közérthető, kompakt formában fogalmazza meg. A bíróságok feladata az lehet, hogy feszes tárgyalásvezetéssel rövid időn belül hozzanak döntést. Így például az ismert és már többször elvetett felperesi jogi érvelésekről első fokon gyorsan és határozottan, akár már az első tárgyaláson döntenek,<sup>89</sup> valamint másodfokon a hatályon kívül helyezés eszközét visszafogottan alkalmazzák. Az ügyvédi kamaráknak pedig fel kell lépni az olyan tagjaikkal szemben, akik nem adják meg a megbízóiknak a szükséges tájékoztatást arról, hogy melyek a pernyertesség esélyei, milyen kihatással jár a pernyertesség a fizetési kötelezettségre, valamint milyen anyagi kockázattal jár számukra a per elvesztése.<sup>90</sup>

Bár a fentiekben többször illetem kritikával a jogalkotót is, be kell látni, hogy helyes döntése volt az egyoldalú módosítási joggal és az árfolyamréssel kapcsolatban kialakult bírósági gyakorlatra törvényhozási úton, általános-normatív formában reflektálni. A jogalkotó jövőbeni feladata az lehet, hogy hasonló helyzetekben gyorsan reagáljon és a szükséges korrekcióval ne várjon éveket, mint például azt a fogyasztói kölcsönszerződés kötelező tartalmi elemei hiányának jogkövetkezményeivel, vagy a megállapítási és végrehajtási perek viszonyának tisztázásával kapcsolatban tette.

<sup>87</sup> A természetes személyek adósságrendezéséről szóló 2015. évi CV. törvény

<sup>88</sup> Ezen a ponton sajnos pesszimista vagyok. Egyrészt a külföldi joggyakorlat azt mutatja, hogy az általános szerződési feltételekben található tisztességtelen kikötések kimeríthetetlen alapanyagnak bizonyulnak, mindig lesz a szerződésnek, a kondíciós listának olyan eleme, amely érvénytelennek minősül. Másrészt egy újabb „találat” esetén a meglévő ügyfélkör könnyen mobilizálható. A 4.3. pontban bemutatott német joggyakorlat például nem vezetett tömeges perindításokhoz. Az előzmények miatt nálunk egy hasonló döntés percunamit indítana el.

<sup>89</sup> A tapasztalatom az volt, hogy az 1952-es Pp. alatt a lehető legerthetlenebb keresetlevelek is befogadásra kerültek és sokszor több tárgyalás is eltelt azzal, hogy kiderüljön, hogy pontosan mi a felperesi kereset tárgya. Az új Pp. alatt ennek az ellenkezője is megfigyelhető. Most nem a kereset átláthatatlan szerkezetéből és végteleltettségéből fakadó értelmezési nehézségek nyújtják el az eljárást, hanem épp ellenkezőleg az, hogy a – vélhetőleg a befogadás egyszerűsége miatt – személyesen eljáró fél a Pp. 247. § alapján minimális tartalommal indítja meg a pert és csak később jelenik meg a jogi képviselő, aki előadja a szokásos érvelést. Ebből logikusan következik, hogy az alperes a keresetre nem tud megfelelő perfelvételi iratot benyújtani.

<sup>90</sup> Logikus elvárás lehet, hogy ez a tájékoztatás legalább olyan részletekbe menő legyen, mint ahogy ezt az érintett jogi képviselők a banki kockázatfeltárási nyilatkozatok esetében elvárják.



dr. Landgraf Erik<sup>91</sup>  
*ügyvéd*

**A LAKOSSÁGI DEVIZA-JELZÁLOGHITELEZÉS  
JOGI TAPASZTALATAI  
2004-2010**

---

<sup>91</sup> A szerző 2001 és 2017 között az FHB Jelzálogbank Nyrt. jogi igazgatója volt.



# 1. Bevezető

A magyarországi lakossági jelzáloghitelezés rendszerváltás utáni történetének meghatározó élménye – a hitelfelvevők, a hitelnyújtók, valamint a szabályozó és felügyelő hatóságok számára egyaránt – a devizahitelezés<sup>92</sup> időszaka. Az ilyen típusú ügyletek 2004 és 2010 között voltak jellemzőek a magyar lakossági jelzáloghitel piacon. Ezekben az években jelentős méretű ilyen portfólió épült fel Magyarországon. A lakossági devizahitelállomány kiugró mértékével a szakirodalom is részletesen foglalkozott: „A magyar háztartásoknak 2010 első félévének a végén közel 10.600 milliárd forintnyi<sup>93</sup> hiteltartozása volt (ez a GDP 40 százaléka). A devizahitelek ezen belül hozzávetőleg 7.300 milliárd forintot<sup>94</sup> tettek ki (a GDP 28 százaléka), ami a teljes állomány kétharmada... Ezt a magas állományi arányt a devizahitelek 2008 második felében érték el, azóta az arányuk lényegében stagnál, kissé csökkent. A devizahitel-állománynak több mint 90 százaléka svájci frankban és mintegy 7 százaléka euróban denominált tartozás.”<sup>95</sup>

E jelenségnek kétségtelenül voltak és vannak – különösen a válságkezelés eszközzrendszerét érintő – hazai specialitásai, de érdemes megemlíteni, hogy a devizahitelezés nem kizárólag magyar sajátosság volt: „...2011 során a lakossági hitelállományban a devizahitelek aránya a különböző országokban a következő volt. Litvániában 90 százalék, Szerbiában 80 százalék, Lettországbán, Romániában, Horvátországban és Magyarországon 60-70 százalék, Bulgáriában és Lengyelországban 40 százalék, Ausztriában 30 százalék, és érdekes módon vagy talán nem is érdekes módon, Csehországban és Szlovákiában közel nulla. Ez volt a devizahitelek aránya a lakossági hitelállományban 2011-ben Közép-Kelet-Európában. Ezen belül a devizahitelek állományán belül Lengyelországban, értelemszerűen Ausztriában és Magyarországon kiemelkedően magas volt a svájcifrank-hitelek aránya.”<sup>96</sup>

A hazai hitellelet ezen hétéves, máig tanulságokkal szolgáló korszakának elemző feldolgozása már eddig is számos szakmai megközelítésben, igényes módon megtörtént. Jelen tanulmány arra vállalkozik, hogy a kezdetet jelentő 2004. évtől kifejezetten jogi aspektusból kísérsje végig a 2010-ig tartó eseményeket. Elemzésünk az akkori jogszabályi környezetet övező szerződéses gyakorlatra és jogértelmezésekre, valamint az akkori jogalkotói és hatósági megoldás keresések irányaira fókuszál, igyekezve ez alapján megrajzolni az erre az időszakra jellemző jogi gondolkodásmód főbb jellemzőit.

E törekvés alapvető mozgatórugója az a tapasztalat, hogy a deviza hitelválság okozta sokk, valamint a hitelfelvevőek időpontjától eltelt idő alatt bekövetkezett jogfejlődés – mint a jogalkotás, mind a jogalkalmazás területén – akaratlanul is torzíja a jelenkor véleményalkotá-

<sup>92</sup> A tanulmány a „devizahitelezés” kifejezést alapvetően a lakossági deviza jelzáloghitelezés meghatározására használja és a hétköznapi szóhasználatot követve nem tesz különbséget a „kölcsön” és a „hitel” fogalmak között.

<sup>93</sup> Ez kb. 33 Mrd EUR.

<sup>94</sup> Ez kb. 23,74 Mrd EUR.

<sup>95</sup> BALÁS Tamás – NAGY Márton: A devizahitelek átváltása forintHITELEKRE. Hitelintézeti Szemle, 2010. 5. sz. 416.

<sup>96</sup> Ld. Simor András szóbeli tájékoztatója. In: Jegyzőkönyv az Országgyűlés Alkotmányügyi, igazságügyi és ügyrendi bizottsága 2002-2010 közötti lakossági devizaeladósodás okainak feltárását, valamint az esetleges kormányzati felelősséget vizsgáló albizottságának 2011. november 3-án megtartott üléséről, 13. oldal. Interneten elérhető: <https://www.parlament.hu/biz39/bizjvk39/AIB/A412/1111031.pdf>

sát az akkori viszonyokról. A vizsgálódás tárgyául választott időszak azzal a szándékolt következménnyel is jár, hogy e tanulmány nem kíván foglalkozni a válság kezelése során, a társadalmi méretű fizetésképtelenség kezelése érdekében alkalmazott jogi eszközök bemutatásával, valamint a válságot jellemző perek gazdag tapasztalatával, melyek feldolgozására a kötetben külön tanulmányokban kerül sor.

Fontos azt is hangsúlyozni, hogy a deviza hitelválság a hitelfelvevők oldalán sok esetben a létfenntartást is veszélybe sodró trauma átélésével járt, míg a hitelezők oldalán az érintett bankári generáció számára egy addig ismeretlen méretű válság és az általa okozott veszteségek megrázó tapasztalatát hozta. Mindez elkerülhetetlenül megteremti minden érintett számára a saját – szerepének akaratlan öngazolása által befolyásolt – igazát. A jogi aspektusok vizsgálata nem is kívánja az „igazság” kiderítését céljául kitűzni, kizárólag az árnyalt véleményalkotást kívánja szolgálni egy tónus megfogalmazásával.

## 2. Jogi alapvetések

Devizahitelezésre a lakossági jelzáloghitelezés körében sem a kötött devizagazdálkodást folytató szocialista időszakban, sem pedig a II. világháború előtti hitelezési gyakorlatban nem volt példa. Ennek ellenére devizában – értsd: nem a hazai törvényes fizetőeszközben – történő hitelnyújtás jogi alapjai világosak, dogmatikailag magabiztosak voltak.

A deviza kölcsönszerződések jogi alapjainak helyes meghatározása két pilléren nyugszik:

### a) A kölcsönszerződés törvényi szabályain

A vizsgált időszak teljes időtartamában változatlan tartalommal hatályos, a polgári törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: 1959-es Ptk.) 523. §-a szabályozta a kölcsönszerződés tartalmát. Ez rögzítette, hogy a szerződéskötő felek kölcsönös fizetési kötelezettséget vállaltak egymással szemben, ahol a hitelező kötelezettsége a kölcsön folyósítása, az adósé pedig annak törlesztése, azaz a tőketartozás és a kamat, valamint az esetleges kapcsolódó díjak és költségek megfizetése. Az adós fizetési kötelezettsége tekintetében alapvető jelentőségű szabály a visszafizetési kötelezettség feltétlen jellege. Ennek lényegi oka az, hogy a hitelező a maga kötelezettségét már teljesítette, a kölcsönt folyósította az adósnak, a kölcsönadott pénz pedig visszajár, így az 1959-es Ptk. 301. § (1) bekezdése alapján az adós még akkor is köteles késedelmi kamatot fizetni, ha késedelmét kimentí.

Ezen szabályozási alapelvek kiemelt jelentőségűvé váltak a devizahitelezés körében, hiszen a tömegessé vált fizetési nehézségek nyomása alatt társadalmi méretekben vetődött fel a kérdés, hogy a futamidő alatti változások kockázata miatt csak az adósokat terhelje. A jogi szabályozás felől közelítve e dilemmát, a válasz egyértelmű: *„A kölcsönnel kapcsolatos kockázatok jogi értelemben mindig az adóst terhelik: az életkörülményeinek romlása, jövedelmének csökkenése, fenntartási költségeinek növekedése, a piaci kamatszint emelkedése stb. mind olyan változás, amely megnehezíti a szerződéses kötelezettségeinek teljesítését, de nem ad felmentést az alól.”*<sup>97</sup>

<sup>97</sup> GÁRDOS István – NAGY András: A devizahitel jogi alapkérdései. Hitelintézeti Szemle 2013. évi 5. sz. 376.

## b) A pénztartozás teljesítésének szabályain

A deviza hitelek tekintetében meghatározó jelentőségű további rendelkezést az 1959-es Ptk.-nak a vizsgált időszakban szintén nem módosuló 231. §-a tartalmazta. Eszerint

- ha a felek másként nem állapodtak meg, a pénztartozást a teljesítés helyén érvényben levő pénznemben kell megfizetni, továbbá
- más pénznemben – értsd: nem a hazai törvényes fizetőeszközben, hanem devizában – meghatározott tartozást a fizetés helyén és idején érvényben levő árfolyam alapulvételével kell átszámítani.

E szabályozás a kirovó és a lerovó pénznem különbözőségét határozza meg, mely a pénztartozásoknak egy sajátos és lényegi vonása. *„Ha a pénzt mindig mindenütt ugyanabból az anyagból készítenék, akkor lehetne a pénztartozás összegét úgy megállapítani, „két kilogramm pénz”. Ha a pénzt mindig, mindenütt ugyanabból az anyagból és egyforma nagyságban és felírással, szóval technikailag homogén egyedekben készítnék, lehetne a pénztartozás kiróni úgy is: „100 drb pénz”. Minthogy azonban egyik feltételezés sem áll meg, nem volt így sem a múltban, s nem lesz így a jövőben sem: pénztartozást nem lehet másképp kiróni, összegét meghatározni, mint-hogy valamely jószágneemben megadjuk azt a mennyiséget, amelynek egyenértéke lesz a fizetendő (generalissimum) összeg. Ez a jószágneem, amelynek értékével egyenlő összeget kell az adós-nak megfizetni, lehet meghatározott pénznem, pl. 100 dollár, lehet (ami a leggyakoribb eset) annak a pénznemnek adott mennyisége, amelyben előreláthatólag és a gazdasági élet rendes menete szerint a lerovás történni fog (pl. 570 pengő), végül lehet bármilyen egyéb jószágneem, szín-arany, gabona, stb. is (pl. adós tartozik 30 q búza pénzellenértékével).<sup>98</sup>*

A fenti meghatározás segítségével a hazai szabályozás tekintetében két következtetést vonhatunk le:

- a kölcsönszerződésben a felek a pénztartozást nem csak forintban, hanem bármely egyéb devizában is érvényesen meghatározhatták (kirovó pénznem);
- az idegen pénznemben meghatározott tartozásokat – a felek eltérő rendelkezése hiányában – Magyarországon forintban, a teljesítéskor érvényes árfolyam alkalmazásával elvégzett átszámítással kellett teljesíteni (lerovó pénznem).

E szabályozás fontos alaptétele, hogy a felek szabadon jogosultak meghatározni mind a kirovó, mind pedig a lerovó pénznemet. Ebből a tartozás pénznemének, azaz a kirovó pénznemnek a meghatározása kötelező eleme egy ilyen szerződésnek, míg a lerovó pénznemről a felek nem kötelesek rendelkezni. Ha nem rendelkeznek róla, akkor a törvényi szabályozás szerint forintban kell teljesíteni a kirótt tartozásokat (de természetesen nincs akadálya annak, hogy lerovó pénznemként a forintot határozza meg a kölcsönszerződés, csak ennek hiányában is ugyanaz a joghatás). Ha a felek a lerovó pénznemről úgy rendelkeznek, hogy az a magyarországi törvényes fizetőeszköztől eltérő devizában történjen – akár a folyósítás, akár a törlesztés, vagy mindkettő tekintetében – ez is érvényes rendelkezés (melyet effektivitási kikötésnek nevezünk).

<sup>98</sup> BÁTOR Viktor: *Pénztartozás. Kamat*. In: SZLADITS Károly (szerk.): *Magyar Magánjog*. III. kötet; Budapest, 1941. 242.



A hazai devizahitelezés történetében – nyilván szoros összefüggésben az előzmények nélküli, így joggyakorlat híján kialakult jogi gondolkodásnak – speciális és nem következetes fogalom-használat alakult ki. Ez a gyakorlat szintjén elsősorban a „deviza alapú hitelek” és a „tisztán devizahitelek” kifejezések használatát jelentette. E fogalomhasználat 2010 végére, de még inkább a vizsgálatunkat követő, azaz 2010 utáni időszakban a jogalkotásban is megjelent a „deviza-alapú”, illetőleg „devizában nyilvántartott vagy devizában nyújtott és forintban törlesztett”<sup>99</sup> fogalmak, valamint a „devizahitel” vagy „deviza alapúnak nem minősülő devizakölcsön”<sup>100</sup> definíciók formájában.

E meghatározások azt tekintik deviza-alapú hitelnek (mely az előfordulása gyakorisága miatt a fő kategóriát jelentette), amikor mindkét fél fizetési kötelezettsége devizában - döntően svájci frankban vagy euróban - kerül megállapításra (kirovásra), de a tartozásokat megfizetni (leróni) jellemzően a folyósítás és a törlesztés esetében is forintban kell a feleknek. Ezzel szemben a devizahitel fogalomhasználatára esetén nem csak a kirovó pénznem forinttól eltérő deviza, hanem a folyósítás és/vagy a törlesztés is effektíve ebben a devizában teljesítendő.

E definíciók legfőbb hibájaként azonosíthatjuk, hogy

- (i) a tartozás meghatározása (kirovása) helyett annak hitelező általi nyilvántartásáról rendelkeznek, illetőleg
- (ii) a hitelező folyósítási, avagy az adós törlesztési kötelezettsége teljesítésének (lerovásának) pénznemét használják lényegi elemként.

Valójában a jogviszony minősítése szempontjából nem releváns sem az, hogy a szerződő felek egyike miként tartja nyilván a tartozást, sem az, hogy a felek a tartozásukat milyen pénznemben kötelesek teljesíteni. A devizahitel, mint a kölcsönszerződés egyik sajátos fajtája szempontjából kizárólag a kirovó pénznemnek, vagyis annak van jogi jelentősége, hogy a felek a megkötött kölcsönszerződésben a pénztartozást milyen pénznemben határozták meg. Ha a kölcsönösszeg a szerződésből egyértelműen megállapítható módon a forinttól eltérő devizában került meghatározásra, akkor a devizahitel-jogviszony érvényesen létrejött, függetlenül attól, hogy a pénztartozást melyik fél hogyan tartja nyilván, illetőleg a felek milyen pénznemben, esetleg egymástól eltérő devizában kötelesek-e az így meghatározott tartozásukat megfizetni.

2008. októberét, vagyis a válság kirobbanását követően számos, a devizahitel-szerződésekhez kapcsolódó jogvita merült fel, mely fokozatosan tömeges méretű pereskedéshez vezetett. Az általunk vizsgált időszakban azonban a devizahitelezés alapkérdésében a törvényi keretek és az ezek alapján kialakított szerződéses gyakorlat jogszerűsége nem kérdőjeleződött meg. Az alapkérdés tekintetében azonban érdemes röviden kitekintenünk a 2010-et kö-

<sup>99</sup> Ld. 1959-es Ptk. 261. §-ának 2010. augusztus 14. és 2010. december 31. között hatályban volt (4) bekezdése, a régi Hpt. 2010. november 27.-től hatályos 200/A. §-a, illetve a 2011. évi LXXV. törvény 1. § (1) bekezdés 1. pontja és a 2014. évi XL. törvény 13. § (1) bekezdése.

<sup>100</sup> 2014. évi XL. törvény 13. § (2) bekezdés és 2014. évi LXXVII. törvény 2. § (1) bekezdés d) pont

vető időszakra is, mert a válság elmélyülésével és az érdekkonfliktusok kiéleződésével már magának a szerződéstípusnak a jogszerűsége és érvényessége is vitatottá vált.<sup>101</sup>

A társadalmi méretű probléma nagyságrendjét jól jelzi, hogy 2013 végén végül a Kúria Polgári Kollégiuma jogegységi tanácsként kellett, hogy döntést hozzon,<sup>102</sup> többek között a következő kérdésekről:

- a) Mi a deviza alapú kölcsön tartalma (a deviza alapú kölcsön deviza kölcsön vagy forint kölcsön-e)?
- b) A deviza alapú kölcsön konstrukciója alapján megkötött szerződések érvényes vagy érvénytelen szerződések-e (vagyis ütköznek-e jogszabályba, nyilvánvalóan jóerkölcsbe, tisztességtelen szerződések-e, uzsorás szerződések-e, illetve szenvednek-e akarati hibában, vagyis színlelték-e, illetve megtévesztés, tévedés folytán kötött szerződések-e)?

A Kúria által a jogegységi határozatban megfogalmazott válaszok a jogász társadalom többsége számára evidensek voltak, az adósként érintettek számára azonban csalódást okoztak. A Kúria ugyanis egyértelművé tette, hogy a deviza alapú kölcsönszerződés önmagában amiatt, hogy a kedvezőbb kamatmérték ellenében az árfolyamkockázat az adósnál jelentkezik, nem ütközik sem jogszabályba, sem nyilvánvalóan a jóerkölcsbe, nem uzsorás szerződés, nem irányul lehetetlen szolgáltatásra és nem is színlelt szerződés. A szerződéses alapkonstrukció jogi megfelelősége tehát mindvégig fennállt, annak érvényességét a Kúria utólag sem tette vitássá.

### 3. Probléma meghatározás

#### 3. 1. A devizahitelezés megítéléséről

A devizahitelezés történetének lényegi kérdése, hogy mi is volt valójában vele a probléma? A hétköznapi tapasztalat szintjén két teljesen ellentétes, de egyértelmű válasz adható:

- (i) a 2004-2008 közötti időszakra vonatkozóan a devizahitelezéssel semmi probléma nem volt. Sőt, az Európai Unióhoz történő csatlakozás<sup>103</sup> utáni, bizakodással teli időszakban azt az „okos megoldást” jelentette, amelynek segítségével a lakhatást és a fogyasztás színvonalát - alacsony kamatszint mellett - a lakosság széles körében növelni lehetett, ami a jólét reményét elérhető közelségbe hozta. És emellett a hitelezők is tökéletesen elégedettek

<sup>101</sup> Erre példa többek között Róna Péternek egy 2013. február 1-i konferencián tartott előadása: „A devizahitel azért nem hitel, mert a hitel egy meghatározott összeg kölcsönadása, melyet az adósnak meghatározott feltételekkel vissza kell fizetnie. A devizahitelnél ezzel szemben nem tudjuk, mekkora összeget kell visszafizetni, mert ezt az összeget egy devizaárfolyam alapján számolják ki. Emiatt a hitelfelvevő nem tudja, mekkora kötelezettséget vállalt sem a teljes futamidőre előretekintve, sem közben, a hitel törlesztése folyamán.” Ld.: [https://hvg.hu/gazdasag/20130201\\_Rona\\_Peter\\_A\\_devizahitelezes\\_miatt\\_az\\_all](https://hvg.hu/gazdasag/20130201_Rona_Peter_A_devizahitelezes_miatt_az_all) - utolsó letöltés ideje: 2018. október 9. Orbán Viktor miniszterelnök 2013. július 5.-i Kossuth Rádióban adott interjúja: „Az alapvető jogi kérdés, amire állampolgárként én is várom a választ, hogy a devizahitelek hibás termékek-e.” <https://www.penzcentrum.hu/hitel/orban-hibas-termek-e-a-devizahitel.1036995.html> - utolsó letöltés ideje: 2018. október 9.

<sup>102</sup> A Kúria 2013. december 16-án meghozott 6/2013. Polgári jogegységi határozata a deviza alapú kölcsönszerződésekkel kapcsolatos perekben felmerült egyes elvi kérdésekről

<sup>103</sup> A csatlakozási szerződést Magyarországon a 2004. évi XXX. törvény hirdette ki, hatályba lépett 2004. május 1.-én.

voltak, mert mind az állománybővülés üteme, mind a devizahitelezés jövedelemtartalma biztosította számukra az oly fontos növekedést.

- (ii) a 2008-2010 közötti időszakban a devizahitelezés társadalmi traumát jelentő, súlyos válságot okozó hitelművelet szinonimája lett. A minden szereplő számára váratlanként megélt, 2008. októberében elindult árfolyam-emelkedés és annak tartós folytatódása, valamint a nyomában kialakult és tömeges méretű,<sup>104</sup> számos esetben elviselhetetlen mértékű lakossági adósságnövekedés a deviza alapú hitelezést nyújtó bankokat a társadalom széles körében bűnbakká tette. Emellett a bankrendszer addig elképzelhetetlen méretű veszteségeket szenvedett el és 2010-re a helyzet már a pénzügyi stabilitást is veszélyeztette.<sup>105</sup>

Szakmai nézőpontból közelítve a kérdést, nyilvánvaló, hogy erre igen sokrétű és számos szakágat érintő összetett válasz adható, melyet az eddig elkészült tanulmányok is már sokoldalúan feltártak. Ha a kérdésre a választ jogászként keressük, akkor is nehéz helyzetben vagyunk, mert a devizahitelezéshez kapcsolódó jogi vitákban számos aspektusból merült fel e szerződések részleges vagy teljes érvénytelenségének kérdése. A tömeges méretű és változatos érvénytelenségi indokokat felvonultató „devizaperek”, e pereket övező jogegységi döntések és emellett a jogalkotó számos jogszabálymódosító lépése mind-mind arra utalhatnak, hogy itt számos jogi probléma volt azonosítható.

Álláspontom szerint azonban e szerződéstípus jogi sajátosságait szemlélve egyetlen lényegi probléma áll fenn: az árfolyamkockázat! Ezen szerződéstípusnak elválaszthatatlan eleme ez a kockázat, amely alapvetően különbözteti meg más hitelműveletektől. Az árfolyamkockázat alapján bekövetkező adósságnövekedés és annak társadalmi mérete a magyarországi hitelválság alapvető oka és egyben magyarázata is. És bár a válság időszaka alatt számos más jogi kérdés is felszínre került a devizahitelezéshez kapcsolódóan – kiemelten az egyoldalú szerződésmódosítás tisztességtelensége – ezek az egyébként jelentős kérdések azonban nem a devizahitelek sajátosságaként határozhatók meg.<sup>106</sup>

Az árfolyamkockázatot mint a devizahitelezés releváns mozzanatát két aspektusból indokolt részletesen is megvizsgálni:

- az árfolyamkockázat jogi természete miatt, és
- az árfolyamkockázatra vonatkozó hitelezői tájékoztatási kötelezettség szempontjából.

<sup>104</sup> BALÁS – NAGY: i.m. 422. „Jelenleg több millió embernek van devizahitele, ebből hozzávetőleg 1 milliónak jelzáloghitele.”

<sup>105</sup> BALÁS – NAGY: i.m. 416. „2004-től a rendkívül dinamikus háztartási devizahitelezés szűkítette a monetáris politika hatékonyságát, miközben az addig felépült devizahitel-állomány magas aránya mára már pénzügyi stabilitási kockázatok forrása.”

<sup>106</sup> A devizahitelekhez köthető sajátos jogi kérdésként merült fel a különmemű árfolyamok (ún. árfolyamrés) kérdésköre. Ennek azonban a válság kialakulásában és az okozott érdeksérelmek arányában elhanyagolható jelentősége volt, így nem tekinthető lényegi problémának. A kérdésben a Kúria Polgári Kollégiuma 2/2014 számú jogegységi határozata 3. pontja hozta meg a vita lezárását, miszerint: „A folyósításkor a pénzügyi intézmény által meghatározott vételi, a törlesztésekkor pedig az eladási árfolyamok (különmemű árfolyamok) alkalmazása tisztességtelen, mert ezekkel szemben nem áll a fogyasztónak közvetlenül nyújtott szolgáltatás, így az számára indokolatlan költséget jelent. E rendelkezések azért is tisztességtelenek, mert alkalmazásuk gazdasági indoka a fogyasztó számára nem világos, nem érthető, nem átlátható.”

## 3. 2. Az árfolyamkockázat jogi természete

### 3.2.1. Előzmények

Elöljáróban, az időszakra jellemző gondolkodásmód felidézése érdekében érdemes megvizsgálni, hogy egy ilyen újszerű - a hitelfelvevők széles köre számára lényegében ismeretlen - kockázat vállalása az adósok részéről<sup>107</sup> milyen okokkal magyarázható. Fontos azonban leszögeznünk, hogy a kockázatvállalási hajlandóság kialakulásának okaira teljes körű választ a jogi szemléletű vizsgálódás nem adhat, ahhoz csupán adalékul szolgáló szempontokat tud meghatározni.

Az adósok számára az egyik fontos – a jogi szabályozáson keresztül is azonosítható – körülmény a devizahitelezést közvetlenül megelőző időszak meghatározó hitelfelvételi élménye, vagyis az állami kamattámogatással megvalósult lakáscélú forint hitelezés lehetett. E program 2000-2003 közötti időszaka olyan „aranykor” volt, amikor a támogatásra való jogosultság feltételei széles körű részvételt engedtek meg a lakosság számára. Ezekben az években a forint jelzáloghitel az állami támogatás mértékének köszönhetően, alacsony kamatozás mellett valamennyi lakáscél megvalósítására – még a használt lakás akár befektetési célú vásárlására is – igénybe vehető volt. Ez a kétféle állami kamattámogatást<sup>108</sup> is tartalmazó program a lakossági hitelfelvételi kedvet jelentős mértékben növelte és a gyarapodás lehetőségét sokak számára realitássá tette. E folyamatnak vetett véget 2003 végén a támogatások lényeges csökkentését hozó kormányzati döntés,<sup>109</sup> amely mind a támogatott hitelcélok, mind pedig a támogatási mértékek tekintetében lényeges szűkítést vezetett be. Az alacsony kamatozású hitelfelvételi kedv azonban ezzel természetesen nem szűnt meg.

A másik, szintén jogszabályok vizsgálatán keresztül is megállapítható lényeges körülmény a devizagazdálkodás liberalizálása volt, ami alig két évvel a devizahitelezés érdemi megkezdése előtt következett be.<sup>110</sup> Ezen lépés az Európai Unióhoz történő közeledés szimbólumaként<sup>111</sup>

<sup>107</sup> Nem kétséges, hogy a devizahitelezés ilyen méretűvé válásában legalább akkora jelentősége volt a kínálati oldal, vagyis a hitelnyújtók motivációinak. Ezzel az aspektussal azonban, mivel alapvetően nem jogi természetű okokról van szó, ebben a tanulmányban nem foglalkozunk.

<sup>108</sup> A kétféle állami támogatás egyrészt a lakáscélú támogatásokról szóló 106/1988. (XII. 26.) MT rendelet 2000. február 1-én hatályba lépett módosításával bevezetett jelzáloglevél kamattámogatás, másrészt pedig az ún. kiegészítő kamattámogatás volt. A jelzáloglevelekhez kapcsolódó kamattámogatást a jelzálogleveleket kibocsátó hitelintézetek, a kiegészítő kamattámogatást pedig bármely hitelintézet közvetíthette a hitelfelvevő adósok számára. A kiegészítő kamattámogatás fokozatos kiterjesztését a 2001. február 1.-től hatályba lépett és többször módosított 12/2001. (I. 31.) Korm. rendelet valósította meg.

<sup>109</sup> 2003. december 22-én hatályba lépett, a lakáscélú állami támogatásokról szóló 12/2001. (I. 31.) Korm. rendelet módosításáról szóló 221/2003. (XII. 12.) Korm. rendelet.

<sup>110</sup> A devizakorlátozások megszüntetéséről, valamint egyes kapcsolódó törvények módosításáról szóló 2001. évi XCIII. törvény 6. § (1) bekezdés n) pontja 2002. január 1-től helyezte hatályon kívül az 1959-es Ptk. 231. § (3) bekezdését. Az 1959-es Ptk. hatályon kívül helyezett szabálya szerint: „A devizagazdálkodásra vonatkozó jogszabályok határozzák meg, hogy mikor lehet valósággal (effektíve) idegen pénznemben vagy aranyban való fizetést érvényesen kikötni vagy teljesíteni.” E módosítás eredményeként a tartozásokat – hosszú idő után – már jogszerűen lehetett külföldi pénznemben meghatározni.

<sup>111</sup> A 2001. évi XCIII. törvény preambuluma szerint: „Az Országgyűlés a piacgazdaság kiépítésének következményeként, a forint konvertibilitását teljessé téve, az Európai Unióhoz történő csatlakozásra való felkészülés érdekében törvényt alkot a devizakorlátozások megszüntetéséről, a tőke szabad áramlásának elősegítéséről.”

olyan tényleges változást hozott a mindennapokban, ami a gazdaság valamennyi szereplője számára előzmények nélküli, ígéretes, de mégis ismeretlen lehetőséget hozott.<sup>112</sup>

A harmadikként megjelölhető ok az euró bevezetésének a kezdetben reális ígérete, amely ugyan jogszabályi formát nem öltött, de a közgondolkodásban egyértelműen jelen volt. A devizahitelezés 2004-es érdemi megindulását megelőző kormányfői, pénzügyminiszteri és jegybankelnöki egybehangzó nyilatkozatok szerint:

„2003. július 16. – Magyarország 2008. január elsejétől be kívánja vezetni az eurót - jelentette be szerdán Medgyessy Péter kormányfő. A cél érdekében a kormány szigorú gazdaságpolitikát folytatna, amivel a jegybank elnöke is egyetért. A miniszterelnök aláírta, az euró bevezetése nemzeti ügy. A magyar euró, mint közös valuta, az európai gazdasági eredményeket testesíti majd meg, bevezetése új munkahelyeket, alacsony inflációt, gazdasági növekedést eredményez, feltételezi az átváltási költségek megszűnését, a beruházások növekedését. László Csaba pénzügyminiszter szerint az euró bevezetése a vállalatok számára a költségek nagyarányú csökkenését, a beruházások várható bővülését hozza majd. A kormány ez év augusztus 15-éig benyújtja az EU-ba való belépés előtti utolsó előcsatlakozási programot, az úgynevezett PEP-t, szeptember végére pedig a parlament elé terjeszti a költségvetési törvényjavaslatot. Magyarország a lehető leggyorsabban, 2004 májusában kíván csatlakozni az Európai Unió ERM II-es árfolyamrendszeréhez. Járai Zsigmond, a Magyar Nemzeti Bank elnöke elmondta: a jegybank támogatja az euró 2008. január elseji bevezetését és egyetért azzal, hogy e cél eléréséhez szigorú gazdaságpolitikát kell folytatni.”<sup>113</sup>

Ezen szilárdnak látszó kiindulópontonról az időszak közepére az euró bevezetésének ígérete már elbizonytalanodott, de még mindig realitásként számolhattunk vele: „2005. szeptember 21. - Tartható az euró bevezetésének 2010-es dátuma - mondta Veres János Járai Zsigmond jegybankelnök előző napi, a 2010-es euró bevezetést lehetetlennek nevező nyilatkozatára reagálva.”<sup>114</sup>

2008 közepére azonban már egyértelmű vált, hogy belátható időn belül nem realitás az euró bevezetése: „A kormány és a jegybank is lemondott arról, hogy még idén kijelöljék az euró bevezetésének dátumát. Várhatóan 2009 elejére csúszott annak bejelentése, melyik évre teszi Magyarországot az euró bevezetés céldátumát.”<sup>115</sup>

### 3.2.2. Az árfolyamkockázat meghatározása

Az előzőekben kifejtettek szerint a devizahitel lényegi sajátossága, hogy a pénztartozást a felek nem a szerződéskötés helyének törvényes fizetőeszközében, hanem attól eltérő devizában ha-

<sup>112</sup> „Az, hogy a magyar lakosság különösen érzéketlen volt erre a kockázatra, annak részben az is oka, hogy az elmúlt évtizedekben ugye nem is volt lehetősége egy kötött devizagazdálkodásban árfolyamkockázatról egyáltalán tanulni, vagy értekezni, vagy megtapasztalni.” Ld. Járai Zsigmond szóbeli tájékoztatója. In: Jegyzőkönyv az Országgyűlés Alkotmányügyi, igazságügyi és ügyrendi bizottsága 2002-2010 közötti lakossági devizaeladósodás okainak feltárását, valamint az esetleges kormányzati felelősséget vizsgáló albizottságának 2011. november 3-án megtartott üléséről, 18. oldal. Interneten elérhető: <https://www.parlament.hu/biz39/bizjvk39/AIB/A412/1111031.pdf>

<sup>113</sup> <https://hvg.hu/gazdasag/00000000004C9BA8> - utolsó letöltés ideje: 2018. október 7.

<sup>114</sup> <http://www.origo.hu/gazdasag/hirek/hazaihirek/20050921veres.html> - utolsó letöltés ideje: 2018. október 7.

<sup>115</sup> [http://www.kisalfold.hu/belfold\\_hirek/elkepezes\\_sincs\\_az\\_euro\\_bevezetesrol/2062028/](http://www.kisalfold.hu/belfold_hirek/elkepezes_sincs_az_euro_bevezetesrol/2062028/) - utolsó letöltés ideje: 2018. október 7.

tározzák meg. A hazai újkori devizahitelezés során az ún. kirovó pénznemként döntően svájci frankot, kisebb részben eurót és japánt jent használtak a felek a tartozásuk meghatározására.

A szerződéses gyakorlat abban mutatott különbséget, hogy a lerovó pénznek – ami a szerződés devizahitel-jellegét már érdemben nem befolyásolja – a felek mit választottak. Az általánosan elterjedt szerződéses gyakorlat szerint a lerovó pénznem mindkét fél számára a forint volt (deviza alapú hitel). Így a hitelező is a kötelezettségét forintban teljesítette (folyósította) és az adós is forintban törlesztett. Ritkább megoldásként azonban találkozhatunk olyan gyakorlattal is, amikor a tartozások teljesítése körében a felek effektivitási kikötést alkalmaztak (devizahitel), vagyis lerovó pénznemként nem a forintot, hanem a kirovó pénznemmel azonos devizát határozták meg. Mindkét esetben azonban rögzíthetjük, hogy amennyiben a hitelfelvevő bevételei (pl. fizetése) forintban keletkezett – ami nyilvánvalóan döntő többségében így volt – a lerovó pénznemben fennálló szerződéses különbség ellenére az árfolyamkockázat a hitelfelvevőket ugyanolyan mértékben terhelte.

A deviza alapú hitelek esetében a deviza-törlesztéshez szükséges forint összeget az adós törlesztésként adta át a bankjának. A devizahitel adósa azonban a devizatörlesztéshez szükséges – az előzővel egyező – forintösszeget átváltotta a teljesítéshez kikötött devizanemre és ezen devizaösszeget teljesítette törlesztésként a hitelezője felé. Az árfolyam időről időre történő megváltozásának iránya és mértéke a kölcsönszerződésben részt vevő mindkét féltől független, számukra objektív körülmény. Az éppen aktuális árfolyam a futamidő minden pillanatában megmutatja a lerovó pénznemnek a kirovó pénznemben mért értékét.

Az árfolyamkockázattal kapcsolatban fontos azt is hangsúlyozni, hogy az nem a devizahitel egyik kondíciója, amit a felek a kölcsönszerződésben meghatározhatnak. Így a hitel összes költségének arányát a hitel teljes összegéhez viszonyítva kifejező teljes hiteldíj mutatónak (THM) nem is része. Az árfolyamkockázat ezen lényeges tulajdonságát a jogalkotó elsőként 2005. február 1-től hatályos ún. THM rendeletben<sup>116</sup> rögzítette.

A gyakorlatban főszabályként alkalmazott deviza-alapú hitelezés során mindkét fél, vagyis a hitelező bank és a hitelfelvevő adós is forintban volt köteles teljesíteni a saját fizetési kötelezettségét, vagyis mindketten – lényegesen eltérő mértékben, de elméletileg azonos módon – viselték az árfolyamkockázatot. Ezen a kockázatvállalás mindkét fél esetében, a saját tartozása tekintetében nem külön szerződéses kikötésen alapult, hanem a tartozás pénznemének meghatározásából kötelezően következett.

### 3.2.3. Az adós árfolyamkockázata

E kockázat tartalma, hogy a kölcsön folyósítása és annak jellemzően hosszú futamidő alatti, részletekben történő törlesztése között eltelt időszak árfolyamváltozásának hatása kizárólag

<sup>116</sup> A betéti kamat, az értékpapírok hozama és a teljes hiteldíj mutató számításáról és közzétételéről szóló 41/1997. (III. 5.) Korm. rendelet 2005. január 1-től hatályba lépett és 2010. június 11-ig hatályos 13. § (1) bekezdése szerint: „A pénzügyi intézmény által az üzemhelyiségében kifüggesztett üzletszabályzatnak, nyilvános tájékoztatójának és ajánlattételének feltűnő módon tartalmaznia kell a THM-et azzal a kiegészítéssel, hogy a) a THM meghatározása az aktuális feltételek, illetve a hatályos jogszabályok figyelembevételével történt és a feltételek változása esetén a mértéke módosulhat, b) a THM mutató értéke nem tükrözi a hitel árfolyamkockázatát, c) a THM mutató értéke nem tükrözi a hitel kamatkockázatát.”



az adós terhére/javára esik. E kockázat súlyát az adós számára az adja, hogy az árfolyamváltozás iránya és mértéke kiszámíthatatlan, tehát elkerülhetetlenül spekulációs helyzetet terem, ráadásul ez a bizonytalanság a teljes futamidő alatt folyamatosan fennáll.

Az adós árfolyamkockázatával kapcsolatosan rendszeresen megfogalmazódó – és a hazai bírói gyakorlatban a mai napig jelen lévő<sup>117</sup> – megközelítés szerint a hitelező az általa alkalmazott szerződési feltétellel a deviza alapú hitelek esetében az árfolyamkockázatot az adósra áthárította (rá telepítette). Álláspontom szerint azonban a helyes értelmezés szerint nem a hitelező bank hárítja át a törlesztés árfolyamkockázatát az adósra, hiszen ez a kockázat fel sem merült nála, hanem az ilyen típusú hitelügyletben ez a kockázat fogalmilag mindig az adóst terheli. „A devizatartozással szükségszerűen együtt jár az árfolyamkockázat, azaz annak bizonytalansága, hogy a teljesítés időpontjában a devizatartozás teljesítéséhez mennyi hazai pénznem szükséges (függetlenül attól, hogy a tartozás lerovása forint vagy valamely idegen pénznem adása útján történik). A devizatartozás adósa, hacsak a pozíciója nincs valamilyen fedezve, e kockázatnak, az ügylet jellegéből fakadóan, elkerülhetetlenül kiteszi magát. Az adós kötelezettsége vagy az ügylet jogszerűségének a megítélése szempontjából közömbös, hogy helyesen vagy tévesen látta-e előre az árfolyam jövőbeli alakulását, hogy a tartozás pénznemének megválasztásával összességében jól járt vagy veszített.”<sup>118</sup>

A magyarországi bankok devizahitelezésének e tanulmánnyal érintett időszakára jellemző szerződéses gyakorlatát vizsgálva, egyértelműen megállapítható, hogy a hiteltörlesztés árfolyamkockázatának áthárításáról, adósra történő telepítéséről rendelkező kikötés nem létezett. Az általunk áttekintett szerződésmintákban<sup>119</sup> nem volt tehát olyan kikötés, amely így szólt volna: „A Felek megállapodnak abban, hogy a felvett devizakölcsön törlesztése körében felmerülő árfolyamkockázatot a Hitelező helyett az Adós viseli.” Ilyen kikötés nyilvánvalóan értelmetlen és szükségtelen lett volna, így nem is alkalmazták.

Felmerül azonban a kérdés, hogy a devizahitel szerződésekben akkor miként érhető tetten az adósnak ezen igen lényeges kockázatára vonatkozó szabályozás. E kockázat jelenléte a szerződésekben csakis közvetetten, az alábbi két aspektusból mutatható ki:

- a kölcsöntartozás kirovó pénznemének devizában történő meghatározásában és
- a törlesztési kötelezettségre vonatkozó szabályok között.

<sup>117</sup> A Budai Központi Kerületi Bíróság 2018. 03.21 napján kelt, az Európai Bíróság előzetes döntéshozatali eljárását kezdeményező 11.P. 20.030/2018/6. sorszámú végzésében foglalt 2. kérdés (részlet): „Tisztességesnek, azaz világosnak és érthetőnek minősülhet-e a gazdasági következmények tekintetében az a törvényben előírt, szükségképpen általános jelleggel megfogalmazott tájékoztatási kötelezettség alapján (a másik professzionális szerződő fél által alkalmazott, egyedileg meg nem tárgyalta és általános szerződési feltételként) megszerkesztett, az árfolyamkockázatot a fogyasztóra telepítő szerződéses feltétel, amely nem tartalmaz kifejezetten olyan figyelemfelhívást, miszerint az árfolyamváltozásnak nincs felső kölcsönszerződésbeli határa ...” - <http://hitelsikerek.hu/wp-content/uploads/2018/06/11.-EDE.pdf> - utolsó letöltés: 2018. október 12.

<sup>118</sup> GÁRDOS –NAGY: i.m. 377.

<sup>119</sup> A szerződéses gyakorlat elemzése a CIB Bank Zrt., az Erste Bank Hungary Zrt., a K&H Bank Zrt., a Raiffeisen Bank Zrt., a Takarékszövetkezeti Bank Zrt. (korábbi nevén FHB Bank Zrt.) valamint az UniCredit Bank Zrt. által rendelkezésre bocsátott szerződésminták alapján készült. A szerződésmintákból szó szerint idézett rendelkezések tekintetében az azt alkalmazó bank megnevezése – kérésükre – nem kerül megjelölésre.



A kirovó pénznemként devizát alkalmazó szerződéses rendelkezések jellemző példái a következők voltak:

a) Deviza alapú hitel esetén

„A Bank az Adós(ok) részére, Adósok biztonságos finanszírozása érdekében..... CHF, azaz ..... svájci frank összegű kölcsönt bocsát rendelkezésre, tekintettel az Adós(ok) azon igényére, hogy a jelen szerződés I.2 pontjában írt célra .....forint, azaz .....forint iránti finanszírozási igényt a Bank kifejezetten CHF elszámolással elégítsen ki.”

~~~~~

„A Felek megállapodnak abban, hogy a jelen pontban megjelölt Ingatlan(ok) (a továbbiakban: Ingatlan(ok)) fedezete mellett az igénylésben meghatározott finanszírozási igény kielégítése céljából a Bank az alábbi Kölcsönt (a továbbiakban: Kölcsön) nyújtja az Adósoknak:

- A) Finanszírozási igény összege\_ ..... Ft, azaz ..... forint
- B) A Kölcsön nyilvántartásának devizaneme: Svájci frank (CHF),
- C) A Kölcsön összege: ..... CHF, azaz ..... Svájci frank
- D) A Törlesztőrészletek száma: .....

~~~~~

b) Devizahitel esetén

„1.1 A Bank az Adós részére jelen szerződés (cenzúraszám:....., hitelszáma:.....) szerinti feltételekkel, - CHF/EUR, azaz svájci frank/euró hitelkeretet („Hitelkeret”) nyit és annak terhére – lakásvásárlás céljára - kölcsön nyújt, az Adós pedig köteles a kölcsön visszafizetésére, és annak e szerződés szerinti járulékaik megfizetésére.

1.2. Adós tudomásul veszi, hogy a Hitelkeret terhére igénybe vehető kölcsön maximális összege a 2. pont szerinti vételárrész forint összegének a kölcsön folyósítása napján érvényes, a Bank magánszemélyekre vonatkozó deviza vételi árfolyamán számított deviza-ellenértéke, de nem több, mint a Hitelkeret.

1.3. Amennyiben a 2. pont szerinti vételárrész 1.2. pont szerint számított deviza-ellenértéke kevesebb, mint a Hitelkeret, akkor a Hitelkeret igénybe nem vett része a kölcsön folyósítása napján törlesztésre kerül.”

~~~~~

c) Kombinált szerződésminta esetén

„2/a. A jelen kölcsönrel történő finanszírozási igény összege:

..... Ft, azaz .....forint

(lakásvásárlás esetén maximum az adásvételi szerződés szerinti utolsó vételárrészlet, hitelkiváltás esetén a fennálló tartozás összege)

2/b. A kölcsön összege:

Alt. ....,- CHF, azaz ... svájci frank.

Alt. ....,- EUR azaz ..... euro

A folyósítás pénzneme: Alt: forint Alt: euro Alt: svájci frank

(lakásvásárlás esetén a folyósításnak az adásvételi szerződés fizetési pénznemében kell történnie)”

~~~~~

A devizatartozás törlesztési kötelezettsége körében alkalmazott, jellemző szerződéses rendelkezések a következők voltak:

a) Deviza alapú hitel esetén

„Az Adós az őt terhelő, a Kölcsön devizanemében meghatározott fizetési kötelezettségeit azok forint ellenértékének a Hitelező ..... számú forint számlájára történő átutalásával köteles teljesíteni. A fizetési kötelezettség forint ellenértékét az Adós legkésőbb a tartozás esedékességének napján érvényes, a Hitelező által meghatározott és az Üzletszabályzatban rögzítettek szerint közzétett törlesztési árfolyamon köteles teljesíteni úgy, hogy a forint ellenérték legkésőbb az esedékesség napján fenti számlán rendelkezésre álljon. A Hitelező az Adós teljesítéseit a fenti forint számlán történő jóváírás napján, az ezen a napon érvényes és a vonatkozó devizanemre általa meghatározott törlesztési árfolyamán átszámítja a Kölcsön nyilvántartási devizanemére, és az Adós devizatörlesztéseinek nyilvántartására szolgáló számlán jóváírja, majd az esedékesség napján – késedelmes teljesítés esetén a teljesítés napján – devizában törlesztésként számolja el.”

~~~~~

b) Devizahitel esetén

„A kölcsön visszafizetése és a kamatok megfizetése az esedékessé vált tőke- és kamattörlesztést is tartalmazó annuitásrészletekben történik a kölcsön 1.1. pontja szerinti devizanemében.”

~~~~~

c) Kombinált szerződésminta esetén

„A kölcsön és a mindenkor hatályos kamatának megfizetése forint törlesztés esetén oly módon történik, hogy a kölcsön és kamata forint ellenértékének összegével a fizetés esedékességének napján a Bank megterheli a Bankszámlát. Devizában történő törlesztés esetén a Bank a kölcsön és kamata összegével a fizetés esedékességének napján megterheli a Devizaszámlát.

A kölcsön és kamata (a törlesztő részlet) megfizetéséhez - a fizetés esedékessége napján meghirdetésre kerülő árfolyam figyelembe vételével - szükséges fedezet Bankszámlán történő elhelyezéséről az Adós/Adóstárs(ak) köteles(ek) időben, a fizetés esedékességének napján legkésőbb 14 (tizennégy) óráig gondoskodni.

Forint törlesztés esetén a kölcsön és mindenkor hatályos kamatának átszámítása forintra a Bank által a tényleges megfizetés napján meghirdetett, ún. pénztári deviza eladási típusú árfolyamon történik.”

~~~~~

A megvizsgált szerződésminták alapján is egyértelmű, hogy a devizakölcsön visszafizetése során jelentkező árfolyamkockázat korlátozás nélkül az Adóst terhelte, de e kockázat mértéke a hitelező számára egyáltalán nem volt közömbös. A hitelbírálat során a hitelező által felmért és megállapított hitelképesség alapján a bank is tudta, hogy a forintban jövedelemmel rendelkező ügyfele fizetőképessége csak egy meghatározott árfolyamszintig biztosított. Ezért a szerződéses gyakorlatban egy speciális kockázatkezelési eszközként jelent meg a forintra konvertálás lehetősége, amely mindkét felet megillette. Erre jó példa a következő szerződéses kikötés:

„Bank jogosult a kamatperiódus fordulónapján Adós devizában fennálló Kölcsöntartozását forintra átváltani, melyről Adóst írásban értesíti az adott kamatperiódus leteltét 15 nappal megelőzően. Bank az átváltást követően az Adós teljes Kölcsöntartozást forint pénznemben tartja nyilván. A forintra történő átváltásra a kamatperiódus fordulónapján a lakossági ügyfelekre Bank által meghatározott Svájci frank/ forint deviza vételi árfolyam alkalmazásával kerül sor. Adós is jogosult legalább az adott kamatperiódus fordulónapját 15 nappal megelőzően kezdeményezni a Kölcsön forintra történő átváltását. Amennyiben Bank azt jóváhagyja, az átváltásra a jelen pontban meghatározott feltételekkel kerül sor, azzal, hogy az Adós köteles legkésőbb az átváltás napján a Kondíciós Listában rögzített átváltási díjat a Bank részére megfizetni.”

### **3.2.4. A hitelező árfolyamkockázata**

A hitelezőt terhelő árfolyamkockázat tartalma, hogy a szerződés megkötése és a kölcsön forintban történő folyósítása között eltelt időszak árfolyamváltozása a hitelező terhére esik. E kockázat az adóst terhelő ilyen rizikóhoz képest lényegesen eltérő sajátosságokat mutat, és az alábbiakkal jellemezhető:

#### a) A hitelcél megvalósíthatóságának kockázata:

Ez a kockázat abból adódik, hogy a jellemzően kikötött hitelcélok (pl. lakásvásárlás, hitelkiváltás) megvalósulása a hitelező számára is fontos körülmény, amely elsősorban az ingatlanfedezetre alapított jelzálogjogának értékét képes jelentősen befolyásolni. E hitelcélok eléréséhez egy konkrét forint összegre van az adósnek szüksége, mely egy deviza alapú hitel esetében előre pontosan nem meghatározható, hiszen a folyósítás napján érvényes árfolyam értékétől függ, és lehet a kívánt összegnél alacsonyabb vagy magasabb is. Ezen kockázatok kezelésére az alábbi szerződéses rendelkezéseket alkalmazták:

„Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a jelen szerződés megkötése és a folyósítás közötti időszakban bekövetkező árfolyamváltozás miatt a Hitelkeret összege kevesebb, mint a 2. pont szerinti vételárrésznek a folyósítás napján érvényes a Bank magánszemélyekre vonatkozó deviza vételi árfolyamon számított deviza ellenértéke, akkor a különbözetet a Bank a Hitelkeret összegén felül is folyósíthatja az Adósnak. Adós pedig vállalja, hogy a Hitelkereten felüli kölcsönösszeget is a jelen szerződésben meghatározott feltételek szerint fizeti vissza, továbbá ezen összeg vonatkozásában is megfizeti a szerződés szerinti kamatot, kezelési költséget, valamint az egyéb díjakat, költségeket és járulékokat. Adós kötelezettséget vállal arra, hogy a Bank írásbeli kezdeményezése esetén a kölcsönösszeg megemelése miatt szükséges változásokra korlátozódó szerződésmódosításokat a Bank írásbeli felhívásától számított 10 napon belül aláírja. Adós tudomásul veszi, hogy ezen kötelezettségvállalás megszegése súlyos szerződésszegésnek minősül.”

„Hitelintézetnél fennálló kölcsöntartozás kiváltása esetén, ha a jelen kölcsön forintellenértéke – a Bank által meghirdetett árfolyamok változásának következtében – nem nyújt elegendő fedezetet a I/1. pont szerinti tartozás teljes megfizetésére, úgy Adós/Adóstárs(ak) köteles(ek) a hiányzó összeget saját forrásból a Hitelintézetnek a jelen kölcsön folyósításával egyidejűleg kiegyenlíteni, és ennek megtörténtét, a Bank részére a II/8.1. pont hetedik francia bekezdésében meghatározott módon és időben igazolni.”

### b) Ingatlanfedezeti szint fenntarthatóságának kockázata

Ez a kockázat abból adódik, hogy a deviza-jelzáloghitelezés fedezeteként is Magyarországon lévő ingatlanok jelzálogjogát alkalmazhatták a bankok. Ezeknek az ingatlanoknak az értéke és az általuk végső soron biztosított megtérülés is forintban volt meghatározható és értelmezhető. Így bár a jelzálogjogok terjedelmét a zálogszerződések a kirovó pénznemnek megfelelő devizában határozták meg, de a forint árfolyamváltozásától független értékű ingatlanfedezet is csak egy meghatározott árfolyamszintig volt képes fedezetül szolgálni. Ezen kockázat kezelését szolgáló szerződéses kikötések az alábbiak voltak:

*„Ha az CHF HUF árfolyamának nagymértékű változása miatt /legalább 5 %-os változás/ (figyelembe véve az esetleg megváltozott ingatlan piaci viszonyokat is) a biztosítékul nyújtott ingatlan értéke már nem nyújt a Bank számára megfelelő fedezetet, akkor az Adós köteles 30 naptári napon belül a bank számára kielégítő pótfedezetet biztosítani.”*

~~~~~

*„Amennyiben az Adós devizában fennálló tőketartozása a Magyar Nemzeti Bank által a Kölcsön devizanemére vonatkozóan közölt mindenkori árfolyamán számolt forint ellenértékének és a jelen szerződésben meghatározott hitelbiztosítéki értéknek az egymáshoz viszonyított aránya a Kölcsön futamideje alatt legalább 10, azaz tíz százalékpontot elérő mértékben meghaladja a .... %, azaz ... százalékot,<sup>120</sup> úgy az Adós a Hitelező írásbeli felszólítására köteles 30, azaz harminc naptári napon belül jelzálogszerződés megkötésével első ranghelyű jelzálogjogot biztosítani egy, a Hitelező által elfogadott másik, Magyarország területén lévő ingatlanon (pótfedezet biztosítása).”*

A bemutatott szerződéses gyakorlat alapján jól látható, hogy a devizahitelezés és attól elválaszthatatlan árfolyamkockázat jogi szempontból világosan leírható, jogi természete jól meghatározható. A 2004-2010 közötti időszak gyakorlatából azonban az is kirajzolódik, hogy bár a felek számos szerződéses kikötéssel próbálták az árfolyamkockázat lehetséges hatásait kezelni, annak érdemi kockázatát kivédeni a kölcsönszerződések keretei között nem volt lehetőség.

### 3. 3. A tájékoztatási kötelezettség

Az árfolyamkockázatról a hitelező által a hitelfelvevők részére adott tájékoztatás jogi megítélését a leglényegesebb és a leginkább elhúzódó jogi vitaként<sup>121</sup> határozhatjuk meg. E kérdés kör vezet el minket a devizahitelezés Magyarországon (is) felmerülő alapkérdéséhez: tisztességes vagy tisztességtelen szerződéses gyakorlat-e az adós árfolyamkockázata melletti devizahitel nyújtása?

A kölcsönszerződések érvényes létrejötte szempontjából is alapvető követelmény, hogy a felek tudatában legyenek a szerződésük lényeges tartalmának. Ez a devizahitelek esetén ki-

<sup>120</sup> Az engedélyező hiteldöntés szerinti fedezeti limit és a hitelbiztosítéki érték hányadosát kell szerepeltetni.

<sup>121</sup> A kérdéssel a deviza alapú hitelezéssel kapcsolatos érvénytelenségi perekben felmerülő jogalkalmazási kérdéseket vizsgáló – a Kúria elnöke által felállított, az ország különböző szintű bíróságainak ilyen ügyeket tárgyaló bírának képviselőiből álló – Konzultatív Testület is foglalkozott, többek között a 2018. október 10-én megtartott ülésén. Az ülésről készült emlékeztető elérhető: [http://kuria.birosag.hu/sites/default/files/konz\\_testulet/sajtokozlemenyc-51.17\\_masolata\\_0.pdf](http://kuria.birosag.hu/sites/default/files/konz_testulet/sajtokozlemenyc-51.17_masolata_0.pdf) – utolsó letöltés: 2018. október 13.

emelten jelenti azt a követelményt, hogy az árfolyamkockázatból fakadó, spekulatív elem tényével és jelentőségével, lehetséges következményeivel a felek tisztában legyenek.

A devizahitelekre vonatkozó szerződések esetén – ahogy számos más banki termék esetében is – a felek között nincs információs egyensúly. Az árfolyamváltás természetéről, annak lehetséges következményeiről a hitelező ismeretei sokkal szélesebbek, ezért a bankokat tájékoztatási kötelezettség terheli. A tájékoztatási kötelezettség súlyát az adja, hogy e kötelezettség hiányossága vagy elmaradása – végső soron – a megkötött szerződés tisztességtelenségét és ezen keresztül érvénytelenségét eredményezheti.

Az adóst terhelő árfolyamkockázat azonban – mint ahogy azt az előzőkből is láthattuk – a devizahitel jellegadó sajátossága, az korlátozás nélkül az adóst terheli, amit nem a hitelező hárított át rá. A tájékoztatási kötelezettséget megvalósító, a szerződésbe foglalt, így szerződéses rendelkezésként megjelenő kikötést – az azóta kialakult és a Kúria által is megerősített<sup>122</sup> bírói gyakorlat alapján – olyan általános szerződési feltételként, illetőleg egyedileg meg nem tárgyalt szerződési feltételként lehet értelmezni, amelynek tisztességtelensége csak abban az esetben vizsgálható, ha annak tartalma nem volt világos, nem volt érthető.<sup>123</sup>

### 3.3.1. A tájékoztatási kötelezettség szabályozása háttere

A kérdéskör áttekintése során a vonatkozó fontosabb törvényi szabályok időrendben változó tartalmát és az azokhoz a jogalkotás során fűzött indoklásokat elevenítjük fel azt remélve, hogy az adott időszakra jellemző jogi gondolkodáshoz e módszer közelebb vihet.

#### 3.3.1.1. A Polgári Törvénykönyv

A tájékoztatás jogi kötelezettségének helyes megítéléséhez alaprendelkezésként határozhatjuk meg az 1959-es Ptk. 205. § (4) bekezdését.<sup>124</sup> Eszerint: „A felek a szerződés megkötésénél együttműködni kötelesek, és figyelemmel kell lenniük egymás jogos érdekeire. A szerződéskötést megelőzően is tájékoztatniuk kell egymást a megkötendő szerződést érintő minden lényeges körülményről.”

A fogyasztói szerződésekre vonatkozó és utóbb meghatározó jelentőségűvé vált speciális rendelkezések – melyek a tisztességtelenség mércéjének felállításával kívántak hatékony törvényi garanciákat nyújtani – a 2009. évi XXXI. törvénnyel, 2009. május 22-i hatályba lépéssel kerültek be az 1959-es Ptk.-ba. A törvény 209. §-ának új (4) és (5) bekezdéseinek normaszövege így szól:

„(4) Az általános szerződési feltétel és a fogyasztói szerződésben egyedileg meg nem tárgyalt feltétel tisztességtelenségét önmagában az is megalapozza, ha a feltétel nem világos vagy nem érthető.

<sup>122</sup> Ld. a Kúria 2/2014 számú PJE határozat 1. pontja

<sup>123</sup> A fogyasztókkal kötött szerződésekben alkalmazott tisztességtelen feltételekről szóló 93/13/EGK irányelv (1993. április 5.) 4. cikk (2) bekezdés: „A feltételek tisztességtelen jellegének megítélése nem vonatkozik sem a szerződés elsődleges tárgyának a meghatározására, sem pedig az ár vagy díjazás megfelelésére az ellenértékként szállított áruval vagy nyújtott szolgáltatással, amennyiben ezek a feltételek világosak és érthetőek.”

<sup>124</sup> E rendelkezés számozása – változatlan tartalom mellett – 2006. március 1-től (3) bekezdésre változott.

(5) A tisztességtelen szerződési feltételekre vonatkozó rendelkezések nem alkalmazhatók a szolgáltatást megállapító, illetve a szolgáltatás és az ellenszolgáltatás arányát meghatározó szerződési kikötésekre, ha azok egyébként világosak és érthetőek.”

Az 1959-es Ptk.-ba beiktatott új rendelkezések törvényi indokolása szerint: „A fogyasztókkal kötött szerződésben alkalmazott tisztességtelen feltételekről szóló, 1993. április 5-i 93/13/EKG tanácsi irányelv 5. cikke értelmében: „Olyan szerződések esetében, amelyekben a fogyasztónak ajánlott valamennyi feltétel, vagy a feltételek némelyike írásban szerepel, ezeknek a feltételeknek világosnak és érthetőnek kell lenniük. Ha egy feltétel értelme kétséges, akkor a fogyasztó számára kedvezőbb értelmezés az irányadó.” A második idézett mondat tartalmilag egyezik a Ptk. 207. § (2) bekezdésével. Az első mondatra vonatkozóan az Európai Közösségek Bizottsága nem fogadta el a magyar érvelést, az Országgyűléshez benyújtott, az új Polgári Törvénykönyvről szóló és a szóban forgó rendelkezést tartalmazó törvényjavaslatra hivatkozást, hanem arra kérte fel a 2008. november 27-én kelt ún. indoklással ellátott véleményben a Magyar Köztársaságot, hogy a vélemény kézhezvételétől számított két hónapon belül tegye meg a vélemény teljesítéséhez szükséges intézkedéseket. A módosítás ennek a kötelezettségnek a teljesítésére irányul azzal, hogy beépíti a Polgári Törvénykönyvbe az említett irányelv elsőként idézett mondatának megfelelő rendelkezést, amely azonos a T/5949. törvényjavaslatban foglalt szabállyal [az új Polgári Törvénykönyv 5:81. § (2) bekezdésével].”

Az irányelv átültetését végrehajtó belső jogalkotási aktus tehát olyan időpontban lépett hatályba, amely időpontban a devizahitelezés már a válságát élte. Ezért komoly súllyal merült fel a későbbi jogviták során a kérdés: lehet-e alkalmazni e szabályt a hatályba lépése előtt megkötött szerződésekre? A vita lezárásaként e szabályoknak a devizahitelezés teljes időszakra vonatkozó alkalmazhatóságát a Kúria mondta ki.<sup>125</sup>

A hivatkozott uniós irányelvi rendelkezések hazai implementálásának késedelme miatt talán nem eltűzött arra a következtetésre jutni, hogy az uniós szintű fogyasztóvédelmi szabályozás elveinek és főleg gyakorlatának átvétele nem csupán a jogalkotás, hanem bizony a jogalkalmazás szintjén is késlekedett. A devizahitelezés 2004-2008 közötti, az állományok felépülése szempontjából meghatározó időszak fogyasztóvédelmi gondolkodását nem az uniós normák, hanem a hazai hitelezési kultúra lassan fejlődő viszonyai határozhatták meg.

Fontos hangsúlyozni, hogy a kérdés jogi megítélése során meghatározó jelentőségű polgári jogi fogalmak, a „világos” és „érthető” tájékoztatás mögötti tartalmi elvárás kizárólag értelmezéssel alakítható ki a gyakorlat számára. A válság előtti időszakban e fogalmak – az addig megélt tapasztalatok és az optimista felzárkózási várakozásokkal jellemezhető közgondolkodás alapján – a hitelélet hétköznapijaiban egészen mást jelentettek és nem volt mögöttük kiforrott, bírósági ítéletekkel alátámasztott jogértelmezés, ami árnyalhatta volna ezek tartalmát. A válság után e fogalmakkal összefüggő elvárás – a felelőskereséssel nyilván szoros összefüggésben és a ténylegesen fennálló információs aszim-

<sup>125</sup> Ld. a Kúria 2/2014 számú PJE határozat 1. pontjához fűzött indoklást: „Az, hogy az adott szerződés árfolyamkockázatra vonatkozó rendelkezése világos, illetve érthető-e, annak ellenére vizsgálható, hogy a deviza alapú fogyasztói kölcsönszerződések túlnyomó többségét a Ptk.-nak a 2009. évi XXXI. törvénnyel történt módosítása előtt kötötték meg. A 2009. május 22-től hatályos hivatkozott módosítással ugyanis a szerződés-kötések idején az 1994. évi I. törvénnyel kihirdetett Társulási Megállapodás, illetve az Európai Unióhoz való csatlakozás folytán már Magyarországon is irányadó Irányelv rendelkezései kerültek átültetésre.”



metriát hivatkozásként felhasználva – jelentősen megváltozott, a bankok terhére. A valóságban azonban a bekövetkezett robbanásszerű árfolyamváltozásra sem a piac professzionális szereplőinek számító bankok, sem az állami szabályozó-, valamint felügyelő hatóságok nem számítottak.<sup>126</sup>

### 3.3.1.2. A hitelintézetekről és pénzügyi vállalkozásokról szóló törvény

A pénzügyi szolgáltatások speciális szabályozását a vizsgált időszakban az 1996. évi CXII. törvény (a továbbiakban: rHpt.) tartalmazta. Ennek 203. §-a kezdetben az alábbiak szerint rögzítette a vonatkozó tájékoztatási követelményeket:

- „(1) A pénzügyi intézmény egyértelműen és közérthetően köteles ügyfeleit, illetve jövőbeni ügyfeleit a pénzügyi intézmény által nyújtott szolgáltatások igénybevételének feltételeiről, valamint e feltételek módosulásáról tájékoztatni.
- (2) Az (1) bekezdésben meghatározott tájékoztatást a pénzügyi intézmény köteles az ügyfélfogadásra nyitva álló helyiségeiben könnyen hozzáférhető helyen kifüggeszteni, valamint az ügyfél kívánságára azt ingyenesen az ügyfél rendelkezésére bocsátani, továbbá elektronikus kereskedelmi szolgáltatás nyújtása esetén az ügyfelek számára folyamatosan és könnyen hozzáférhető módon, elektronikus úton is elérhetővé tenni.”

Az ügyfelek tájékoztatására vonatkozó első rHpt. szabálmódosítás 2004. július 10-től lépett hatályba<sup>127</sup>, két új bekezdés beiktatásával:

- „(5) A pénzügyi intézmény a szerződés megkötése előtt köteles az ügyfelet arról tájékoztatni, ha a szerződéssel kapcsolatos jogvita esetén nem a magyar jog alkalmazását, illetve nem a magyar bíróság kizárólagos illetékességét kötik ki.
- (6) A pénzügyi intézmény az (1)-(5) bekezdésben meghatározott tájékoztatást - a felek eltérő megállapodásának hiányában - magyar nyelven köteles megadni.”

E rendelkezéshez fűzött törvényi indokolás szerint: „A törvény a fogyasztóvédelmi előírásokat kiegészíti és pontosítja. Egyértelműsíti, hogy az ügyfelek tájékoztatását elsődlegesen magyar nyelven kell megadni, ...”

Az rHpt. releváns rendelkezéseinek következő módosítására<sup>128</sup> 2005. január 1-jei hatálybalépéssel került sor. Ez a módosítás már kifejezetten a devizahitelezésre célzott szabályozást hozott, további két bekezdést beiktatva a tájékoztatást szabályozó 203. §-hoz:

- „(6) Olyan lakossági ügyféllel kötött szerződés esetén, amely devizahitel nyújtására irányul, illetőleg ingatlanra kikötött vételi jogot tartalmaz, a pénzügyi intézménynek fel kell tárnia a szerződéses ügyletben az ügyfelet érintő kockázatot, amelynek tudomásulvételét az ügyfél aláírásával igazolja.
- (7) A (6) bekezdésben meghatározott kockázatfeltáró nyilatkozatnak tartalmaznia kell
  - a) devizahitel nyújtására irányuló szerződés esetén az árfolyamkockázat ismertetését, valamint annak hatását a törlesztő részletre,

<sup>126</sup> „A Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyelete által a Kúria részére 2013. május 31-én adott tájékoztatás szerint, a 2001-2008 közötti időszakban a pénzügyi intézmények sem láthatták előre a jövőbeni árfolyamváltozásnak sem a mértékét, sem az irányát. Ezen időszakban a Magyar Nemzeti Bank stabilitási jelentései sem utaltak jelentős árfolyamváltozásra.” - részlet a Kúria 6/2013. polgári jogegységi határozatának III/3. pontjából.

<sup>127</sup> 2004. évi XLVIII. törvény 17. §

<sup>128</sup> 2004. évi LXXXIV. törvény 30. §



b) ingatlanra kikötött vételi jogot tartalmazó szerződés esetén a vételi jog érvényesítésének módját és következményeit, a vételár megállapításának, az ügyfél értesítésének és a pénzügyi intézmény elszámolásának módját, valamint azt, hogy biztosítanak-e az ügyfélnek haladékot, mely időszakban az ügyfél értekesítheti az ingatlant, és ha igen, a haladék időtartamát.”

E módosítás indokai a következők voltak: „A fogyasztóvédelmi rendelkezések módosításának célja az ügyfelek jobb, alaposabb tájékoztatásának biztosítása. 2004 elejétől dinamikusan bővült a devizahitelek állománya a forinthelekhez képest alacsonyabb kamatozásnak köszönhetően. A devizahitel ugyanakkor az árfolyam változása esetén jelentős kockázatot is rejt magában, a törlesztő részletek megemelkedhetnek, amire célszerű külön kockázatfeltáró nyilatkozatban felhívni a fogyasztók figyelmét.”<sup>129</sup>

A vizsgált időszakot érintő utolsó, 2008. szeptember 1-től hatályba lépő és az ügyfél-tájékoztatást immár ügyfélvédelemként meghatározó módosítás<sup>130</sup> a devizahitelezés körében szintén hozott szigorítást. Ez a módosítás a kockázatfeltáró nyilatkozatnak tartalmi követelményeket is állított a következők szerint:

„Az ügyfelek védelme”

„203. § (4) Fogyasztónak minősülő ügyféllel kötendő, devizahitel nyújtására irányuló, illetőleg ingatlanra kikötött vételi jogot tartalmazó szerződés esetén a pénzügyi intézménynek fel kell tárnia a szerződéses ügyletben az ügyfelet érintő kockázatot, amelynek tudomásulvételét az ügyfél aláírásával igazolja.

(5) A (4) bekezdésben meghatározott kockázatfeltáró nyilatkozatnak tartalmaznia kell

- a) devizahitel nyújtására irányuló szerződés esetén az árfolyamkockázat ismertetését, valamint annak hatását a törlesztő részletre,
- b) ingatlanra kikötött vételi jogot tartalmazó szerződés esetén a vételi jog érvényesítésének módját és következményeit, a vételár megállapításának, az ügyfél értesítésének és a pénzügyi intézmény elszámolásának módját, valamint azt, hogy biztosítanak-e az ügyfélnek haladékot, mely időszakban az ügyfél értekesítheti az ingatlant, és ha igen, a haladék időtartamát.”

A kapcsolódó törvényi indokolás az idézett rendelkezésekhez nem fűzött külön érvelést.

Az rHpt. fenti szabályváltozásaiból megfigyelhetjük a folyamatosan szigorodó szabályozási elvárásokat. A törvény azonban csak a válság küszöbén (2008. szeptember 1-től) fogalmazott meg tartalmi követelményeket az árfolyamkockázatról szóló hitelező tájékoztatással – azaz a kockázatfeltáró nyilatkozattal – szemben. Ezen szabályváltozásokat a devizahitelezés szerződéses gyakorlatába lekövető banki gyakorlat akkor még alappal feltételezhette, hogy az egyes rHpt. módosítások hatályba lépését követően alkalmazott tájékoztatási mérce számukra a törvényes működés követelményét biztosítja. A válság utáni tömeges jogvitákban kiforrott jogértelmezés azonban utólag, a teljes időszakra azonos mérceként állította

<sup>129</sup> A pénzügyi konglomerátumok kiegészítő felügyelete tekintetében egyes pénzügyi tárgyú törvények módosításáról szóló 2004. évi LXXXIV. törvény 30. §-hoz fűzött indokolás

<sup>130</sup> 2008. évi XLVII. törvény 35. § (4) és (5) bekezdése

a bankok elé a 93/13/EGK irányelv – a Ptk.-ban is csak 2009-től megjelent – szabályozását, hozzárendelve a válság utáni gondolkodásmód szerinti tartalmi követelményeket.

### 3.3.2. A fogyasztó megítélése

A tájékoztatási kötelezettség devizahitelezés körében történő helyes jogi értékeléséhez fontos körülményként kell meghatározni a fogasztóval, mint védelemre jogosult szerződő féllel szembeni követelményeket is. E követelmények alapját a „fogasztó” jogi definíciója adhatja meg, melynek azonban speciális jellemzője, hogy a jogalkotó és a jogalkalmazó együttesen tölti meg részletes tartalommal. *„A megfelelő védelmi szint meghatározása tehát normatív-tipizáló modellezéssel történik mind a jogalkotó, mind a jogalkalmazó részéről. Szerencsésnek mondható – de csupán kevés példát találunk erre, azt is főként az uniós jogalkotásban – ha már maga a jogalkotó meghatározza a jogszabály magyarázatban azt a fogyasztóképet, amiből a jogalkalmazó ki tud indulni a gyakorlatban. Jellemzőbb, hogy a jogalkalmazó tölti ki tartalommal a fogyasztói definíciót anélkül, hogy a szabályozó különösebb instrukciókat biztosítana számára, hogy milyen fogyasztói modellt válasszon a jogi norma alkalmazásánál. E definíciót valódi tartalommal azonban az Európai Unió Bírósága töltötte meg, ki-munkálva azt az elvárásrendszert, amely mentén az ilyen személyt megillető védelem szintje meghatározható.”*<sup>131</sup>

A pénzügyi szolgáltatások – így a devizahitelezés – számára érvényes „fogasztó” definíciót a fogyasztókkal szembeni tisztességtelen kereskedelmi gyakorlat tilalmáról szóló 2008. évi XLVII. törvény 2008. szeptember 1-vel emelte be az rHpt. szabályozásába.<sup>132</sup> Ez lényegében megegyezett 93/13/EGK irányelv definíciójával.<sup>133</sup> Ezen kiindulópontnak tekinthető lépést követően azonban – bár az Európai Bíróság joggyakorlata<sup>134</sup> már a korábbi időszakban igyekezett tartalommal megtölteni e definíciót – a devizahitelezés számára érvényes jogértelmezés 2010-ig nem állt rendelkezésre. Újabb jogértelmezés csak jóval a válság kirobbanása utáni időszakban jelent meg mind az Európai Unió Bírósága,<sup>135</sup> mind pedig a Kúria<sup>136</sup> joggyakorlatában.

Mindezek alapján megállapítható, hogy bár a 93/13/EGK irányelv, így annak definíciója is érvényes jogi normaként funkcionált a kérdéses időszakban, de sem a hazai jogrendszer, sem pedig az ezt fejleszteni hivatott bírói gyakorlat nem érlelte ki azt a fogyasztót megillető védelmi szintet, ami világos és egyértelmű igazodási pontként szolgálhatott volna a devi-

<sup>131</sup> SIK-SIMON Rita: Fogyasztókép és szabályozás. MTA Law Working Papers, 2016/2. sz. 2.

<sup>132</sup> Ld. az rHpt. 2. számú mellékletének III. rész 4. pontja: „Fogyasztó: az önálló foglalkozásán és gazdasági tevékenységén kívül eső célok érdekében eljáró természetes személy.”

<sup>133</sup> 93/13/EGK irányelv 2. cikk b) pont: „fogyasztó”: minden olyan természetes személy, aki az ezen irányelv hatálya alá tartozó szerződések keretében olyan célból jár el, amely kívül esik saját szakmája, üzleti tevékenysége vagy foglalkozása körén;

<sup>134</sup> „Az Európai Bíróság aktuális joggyakorlatának mérföldköve az 1998-as Gut-Springenheide ügy, amelynél a Bíróság „köbe véste” az irányadó átlagfogyasztó-modellt. A döntés az “ésszerűen jól-informált, figyelmes és körültekintő átlag-fogyasztóból” indul ki, ahol az átlag szó az informáltságra, figyelmességre és az értelmi szintre egyaránt vonatkozik.” SIK-SIMON: i.m. 13.

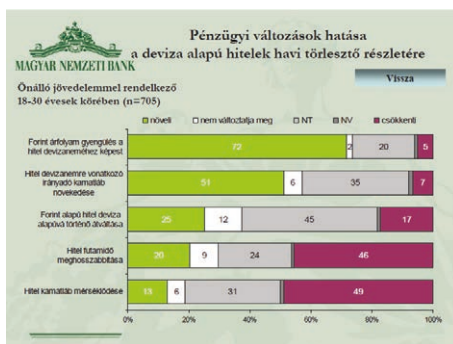
<sup>135</sup> Ld. az Európai Bíróság C-26/13. sz. ügyben (ún. Kásler-ügy) hozott ítélete

<sup>136</sup> Ld. a Kúria 2/2014. polgári jogegységi határozatának 1. pontja

zahitelt nyújtó hitelintézetek számára. Így az árfolyamkockázathoz kapcsolódó, elvárt tájékoztatási kötelezettség fogyasztóvédelmi zsinórmértéke – sajnálatos módon – nem a deviza-hitel-szerződések megkötése időszakában, hanem azt követően kristályosodott ki.

Érdeemes azt is megvizsgálni, hogy a devizahitelek felvételének időszakában hogyan voltak jellemezhetőek az rHpt. definíció alapján utólag fogyasztónak minősülő lakossági hitelfeltevők. Ennek jelentősége abban áll, hogy a fogyasztóvédelem maga is követelményként támasztja a fogyasztók felé az általános szintű tájékozottságot, ésszerű figyelmességet és körültekintést. Ehhez képest a devizahitelt felvevő adósok pénzügyi tájékozottsága rendkívül alacsony volt: „A devizahitelek felvétele szempontjából fontos kifejezések (devizanem, árfolyamkockázat, THM) ismertsége alacsony. A megkérdezettek a hitelfelvétellel kapcsolatos ismereteik színvonalát saját bevallásuk szerint is gyengének/közepesnek ítélik. Az önálló jövedelemmel rendelkező fiatal felnőttek

- o 40%-ának nincs tudomása a KHR/BAR létezéséről,
- o 35%-a nem képes a forint-és deviza alapú hitelek fő jellemzőinek megkülönböztetésére,
- o legalább negyede nem képes megítélni, vagy tévesen ítéli meg a pénzügyi feltételek változásainak hatását a deviza alapú hitelek törlesztő részletére<sup>137</sup>



Forrás: MNB, 2007

### 3.3.3. Részösszefoglalás

A jelen fejezetben a devizahitelezés lényegi problémájának, az árfolyamkockázatnak a meghatározására és a hozzá kapcsolódó jogilag releváns elemek bemutatására tettünk kísérletet. A számba vett tények és körülmények és azok jogi vetületei, valamint a megélt hétköznapi tapasztalatok alapján kijelenthetjük, hogy bár a devizahitelezési válság tömeges jogvitákat generált a hitelfeltevők és a hitelezők között, mely széles körben tett lényeges kérdéseket jogilag vitássá, de a probléma valódi oka nem a hitelezők jogszerűtlen szerződéses gyakorlata, a hitelfeltevők szándékos vagy gondatlan félretájékoztatása volt.

<sup>137</sup> Ld. Mager Andrea MNB igazgató-helyettes 2007. május 23.-án a Lakossági Pénzügyi Konferencián „Növekvő lakossági kitérttség – alacsony pénzügyi ismeretek – Egy kutatás tanulságai” címmel megtartott előadásának 9. oldala. Interneten elérhető: <https://www.mnb.hu/letoltes/20070522-23-mager-andrea-1.pdf>

Egyetértünk a következő szakirodalmi állásponttal: „Mi úgy gondoljuk, hogy a devizaadósok többsége tisztában volt az árfolyam kockázat tényével, tudta, hogy a jövőben fizetendő törlesztőrészeletei az előre nem látható árfolyammozgás függvényében fognak alakulni. Arra számítottak azonban, hogy az árfolyam-ingadozás mértéke kezelhető marad, akár kedvezően is alakulhat, sőt belátható időn belül, az euróövezethez való csatlakozásunkkal meg is szűnik. Nyilvánvalóan sem a laikus hitelfelvevők, nem pedig a pénzügyi szakértők nem kalkuláltak a bekövetkezett és a mai napig tartó árfolyamgyengüléssel, Magyarország hitelkockázati megítélésének és hitelfelvételi feltételeinek romlásával. Senki nem számított továbbá arra sem, hogy Magyarország általános gazdasági teljesítménye, a beruházások és a munkanélküliség szintje a térség országainál is rosszabbul alakul. Nem felel meg tehát a valóságnak az az állítás, hogy az adósokat a bankok becsapták; az igazság az, hogy a körülmények a szerződés-kötések idején uralkodó, általános várakozásnál lényegesen kedvezőtlenebbül alakultak.”<sup>138</sup>

## 4. Probléma-megoldások

### 4. 1. Az árfolyamváltozások előreláthatósága

A devizahitelezés problémájának kezelése körében kulcskérdés – ma már tudjuk – a kötelezően vele együtt járó árfolyamkockázat helyes értékelése, valamint e kockázatok hatásainak korlátozása annak érdekében, hogy azok ne okozzanak társadalmi méretű és a pénzügyi stabilitást is veszélyeztető válságot. Ezért nem a már kialakult probléma kezelése, hanem annak megelőzése lehetett volna a devizahitelezési válság elleni igazán hatékony eszköz.

A magyarországi devizahitelezés kockázatait azonban még szakmailag igényes vizsgálatok sem tudták helyesen értékelni. Ilyennek tekinthetjük az ún. Várhegyi-bizottság jelentését. A bizottságnak kormányzati döntés alapján<sup>139</sup> javaslattevő testületként az volt a feladata, hogy tekintse át a tényleges verseny, valamint a fogyasztóvédelem szempontjából a pénzügyi intézmények által a lakosság számára végzett pénzügyi szolgáltatási és kiegészítő pénzügyi szolgáltatási tevékenységeket és tegyen javaslatot a szükséges kormányzati lépésekre, a vonatkozó jogi szabályozás esetleges felülvizsgálatára. A bizottság 2006. december végére elkészített jelentésében részletesen számba vette a bankrendszer akkor azonosított lényegi problémáit és összesen 17 ajánlást fogalmazott meg. A lakossági hitelezést érintő fontosabb javaslatai a következők voltak:

- pozitív adóslista - minden pénzügyi szolgáltatóra és minden hitelfelvevőre kötelező létrehozása a felelős hitelezői magatartás kialakulása és a fogyasztói biztonság növelése érdekében;
- a hitelintézetek termékeinek, szolgáltatásainak árazása kellően átlátható összehasonlítható legyen - az egyedi ügyfél-tájékoztatásra vonatkozó szabályok pontosítása;
- a kamat-, illetve díjlemhez kapcsolódó egyoldalú szerződésmódosítási feltételek újra-szabályozása;
- Magatartási kódex megalkotása.

<sup>138</sup> GÁRDOS – NAGY: i.m. 378.

<sup>139</sup> A Lakossági Pénzügyi Szolgáltatásokat Vizsgáló Szakértői Bizottság létrehozásáról szóló 1097/2006. (X. 5.) Korm. határozat hozta létre és határozta meg feladatait.

Látható tehát, hogy a szakértői bizottság jelentésének fő megállapításai körében árfolyamkockázattal kapcsolatos fogyasztóvédelmi problémát nem azonosított. A jelentésben a devizahitelezéshez köthető egyetlen megállapítást a további kutatási javaslatok körében fedezhetünk fel, miszerint: „A hitelek devizásodása következtében a forintkamatok egyre kevésbé tükrözik a magyar bank-piac viszonyait, és szükség lenne olyan strukturáltabb elemzésekre, amelyek figyelembe veszik ezt az új tényezőt is.”<sup>140</sup>

Az akkori szakmai gondolkodást tovább vizsgálva, jellemző példaként hozható fel, hogy a hazai válság előestéjén, 2008. májusában megjelent igényes jelzálogpiaci válságelemzésben végső megállapításként is optimista következtetés szerepelt, miszerint „Magyarországon a kockázatalapú verseny erőteljes hitelkínálat-növekedést generált, a fogyasztás szinten tartása megfelelő hitelkeresletet biztosított, de a lakosság túlzott eladósodása ma még kezelhető, nincsenek jelzálogpiaci válságjelek.”<sup>141</sup>

Fenti példák ugyan csak jelzésértékűek, de mind a korszak résztvevőinek személyes tapasztalatai, mind az utólagos alapos értékelések is megerősítik azt a lényeges megállapítást, hogy sem a bankrendszer szereplői, sem a szabályozó- és felügyelő hatóságok, sem pedig a legavatottabb szakértők nem számítottak a forintleértékelődés olyan mértékére, amely végül is 2008. októbertől kezdően tartósan bekövetkezett.<sup>142</sup>

A prognózis hiánya döntő mértékben befolyásolta a probléma megelőzése érdekében megtehető lépések időzítését, hiszen kényszerűen valamennyi lépés csak elkésztetten tudott hatást kiváltani, vagyis megelőzésre nem, csakis utókezelésre volt alkalmas.

## 4. 2. Önszabályozás

A hazai devizahitelezés teljes időszakát végig kísérte az az Európai Unió akkori jogi gondolkodásmódjában gyökerező gondolat, hogy a pénzügyi piacok intézményi szereplői saját maguk által kialakított és önkéntesen, de következetesen betartott szabályozásukkal hatékonyan képesek a piaci folyamatok fogyasztóbarát jellegét erősíteni. E gondolat első – még Magyarország csatlakozása előtt keletkezett, így hivatalos magyar fordítással nem is rendelkező – uniós jogforrása az Európai Bizottság 2001/193/EK számú ajánlása volt. Ez az ajánlás az „Európai Megállapodás a lakáshitelekre vonatkozó szerződészkötés előtti információkról szóló önkéntes magatartási kódexről” című szabálygyűjteményhez történő önkéntes csatlakozást tartotta kívánatos fejlődési iránynak a pénzügyi intézmények számára.

A pénzügyi szolgáltatások önszabályozási formájaként meghatározott „magatartáskódex” hazai megalkotására és bevezetésére elsőként a Várhegyi-bizottság jelentése tett konkrét ja-

<sup>140</sup> Ld. a Lakossági Pénzügyi Szolgáltatásokat Vizsgáló Szakértői Bizottság Jelentése - „9. Javaslatok további kutatásokra” pont, 6. alpont – 15. oldal

<sup>141</sup> KIRÁLY Júlia – NAGY Márton: *Jelzálogpiacok válságban: kockázatalapú verseny és tanulságok*. Hitelintézeti Szemle, 2008. 5. sz., 481.

<sup>142</sup> Ld. a Kúria 6/2013. polgári jogegységi határozatának III/3. pontját

vaslatot.<sup>143</sup> A Várhegyi-bizottság ajánlásának indokolásában meg is határozta, hogy miért tartja indokoltnak a jogszabályok helyett önkéntes szabályokkal fejleszteni a pénzügyi szolgáltatások fogyasztóbarát karakterét: *„A hitelintézetek önszabályozó módon kialakított magatartási formái és eljárásai számos, korábbiakban tárgyalt problémára adhatnak hatásosabb megoldást, mint a jogszabályi kötelezések. Ennek egyik oka az, hogy a pénzintézetek jobban ismerik az ügyfelekkel kapcsolatos problémákat, mint a szabályozó hatóságok, csupán rövidtávú érdekeik akadályozzák abban, hogy a fogyasztók számára előnyös megoldásokat keressenek. Az önszabályozással kialakított magatartásformák másik előnye, hogy jobban ösztönözhetik a betartásukat, mint a külső jogszabály.”*

Ahogy azt az előbbieken már jeleztük, a Várhegyi-bizottság jelentése túlzott lakossági árfolyamkockázatot nem azonosított és ezzel összefüggő fogyasztóvédelmi lépéseket nem is javasolt. Így az önszabályozás céljaként a hitelezés körében elsősorban az ekkor leginkább kritika tárgyát képező – és utóbb a jogvitákat is sokáig domináló – egyoldalú szerződésmódosítás szabályozását jelölte meg.

A banki önszabályozás jelentőségének fejlődését jól mutatja, hogy a fogyasztókkal szembeni tisztességtelen kereskedelmi gyakorlat tilalmáról szóló 2008. évi XLVII. törvény 2008. június 29-i hatályba lépéssel törvényi szinten definiálta a magatartási kódex fogalmát<sup>144</sup> és e szabályozási eszközhöz önálló felelőségi szabályokat,<sup>145</sup> valamint betartásuk ellenőrzésére felügyeleti hatósági jogköröket rendelt.<sup>146</sup>

A már bekövetkezett árfolyamválság első tapasztalatai 2009 elejére nem módosították az érintett szereplők azon meggyőződését, hogy az önszabályozás megfelelő megoldást képes kínálni az egyre súlyosabb problémák kezelésére. E folyamat eredményeként – melyben mind a szabályozó, mind a felügyelő hatóságok egyértelmű elvárása is tetten érhető volt – született meg a Magyar Bankszövetség közreműködésével és 2009. szeptemberi keltezéssel a *„Magatartási kódex a lakosság részére hitelt nyújtó pénzügyi szervezetek ügyfelekkel szembeni tisztességes magatartásáról”*. Az akkori hitelélet számára nagy jelentőségű dokumentum – melyhez az MNB által közzétett adatok szerint<sup>147</sup> összesen 276 pénzügyi intézmény csatlakozott – súlyát jelzi, hogy a hatályba lépését egy azzal összehangolt tartalmú törvénymó-

<sup>143</sup> „A Bizottság úgy téli meg, hogy a Bankok önszabályozó módon kialakított magatartási formái és eljárásai sok problémára hatásosabb megoldást adhatnak, mint a jogszabályi kötelezések. A Bizottság arra tesz ajánlást, hogy a hitelintézetek és pénzügyi vállalkozások szakmai szövetségei alakítsanak ki minden tagszervezetükre kiterjedő magatartás kódexet, amely megoldásokat kínál a fogyasztói problémák kezelésére.” Ld. a Lakossági Pénzügyi Szolgáltatásokat Vizsgáló Szakértői Bizottság Jelentése - „1. Vezetői összefoglaló” pont, 15. alpont – 4. oldal

<sup>144</sup> Lásd 2008. évi XLVII. törvény 2. § i) pont

<sup>145</sup> Lásd 2008. évi XLVII. törvény 9. § (4) bekezdés

<sup>146</sup> Lásd 2008. évi XLVII. törvény 10. § (2) bekezdés, valamint 2010. január 1-től 10. § (6) bekezdés

<sup>147</sup> Lásd <https://www.mnb.hu/letoltes/alairok-1301129.xlsx>



dosításhoz, az rHpt. 2010. január 1. napján hatályba lépő 203. § új (6) bekezdéséhez<sup>148</sup> kötődtek az aláírók. A Magatartási kódex aláírói között volt a betartását ellenőrizni hivatott Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyelete képviselőjében az akkori Felügyeleti Tanács elnöke is.

E Magatartási kódex legfontosabb célja és jelentősége abban állt, hogy a hitelezők egyoldalú szerződésmódosításának korlátait állította fel. Emellett számos más kérdést is szabályozott, melyek között találunk speciálisan a lakossági devizahitelezést érintő rendelkezéseket is, a következők szerint:

- „A szerződés megkötésekor vállalják, hogy az ügyfél számára lehetőséget biztosítanak a devizaalapú hitel devizában történő egyösszegű törlesztésére.”<sup>149</sup>
- „Az átláthatóság biztosítása érdekében a deviza alapú hitelek folyósítása és törlesztése esetén alkalmazott aktuális árfolyamot és az MNB deviza középárfolyamtól való eltérést visszakereshetően is nyilvánosságra hozzák.”<sup>150</sup>
- Lehetővé teszik a devizaalapú hitelek forintba történő átváltásának lehetőségét mellett a hitelek devizában való egyösszegű törlesztését, illetve a hitelkiváltást is, amennyiben erre az ügyfelek részéről igény mutatkozik.”<sup>151</sup>

A devizahitelezésre felállított ezen önkéntes szabályokból a devizahitelezés súlyos problémájának észlelése nyilvánvalóan tükröződik, de az árfolyamzuhanás okán kialakult társadalmi méretű konfliktus kezelésére – érthető módon – alkalmatlan volt.

Az önszabályozás, mint egyik lehetséges problémamegoldó eszköz kapcsán azt is meg kell említeni, hogy a Magatartási kódexet utóbb sem a bírói gyakorlat,<sup>152</sup> sem pedig a jogalkotó<sup>153</sup> nem tekintette olyan eszköznek, amely a később felmerülő jogviták eldöntésére alkalmas lehet.

Mindezen megállapítások alapján megalapozottnak tekinthetjük a következő kijelentést: „A következmények alapján azonban láthatjuk, hogy a magyarországi lakossági devizahitelezés egyben esettanulmánynak is tekinthető arra vonatkozóan, hogy a lakossági hitelezés rendszerkockázati szintű kudarchoz vezethet, ha a piaci önszabályozás nem működik.”<sup>154</sup>

<sup>148</sup> „A pénzügyi intézmény legkésőbb a szerződés megkötése előtt, de minden esetben a szolgáltatás nyújtásának megkezdése előtt kellő időben, világos és egyértelmű módon köteles az ügyfelet tájékoztatni arról, ha a megkötendő szerződéssel érintett tevékenységére vonatkozóan - a fogyasztókkal szembeni tisztességtelen kereskedelmi gyakorlat tilalmáról szóló 2008. évi XLVII. törvény 2. § i) pontjában meghatározott - magatartási kódexnek vetette alá magát, megadva egyben a magatartási kódex ingyenes elérhetőségét.”

<sup>149</sup> Magatartási Kódex II/s. pont

<sup>150</sup> Magatartási Kódex III/f. pont

<sup>151</sup> Magatartási Kódex IV/e. pont

<sup>152</sup> „A fogyasztói kölcsönszerződésben pénzügyi intézmény által alkalmazott általános szerződési feltételekben szereplő egyoldalú szerződésmódosítás tisztességtelensége megítélése” tárgykorban felállított joggyakorlat-elemző csoport Összefoglaló vélemény IV/5. pontja szerint: „A pénzügyi intézmények által elfogadott Magatartási Kódex nem jogszabály, az abban foglalt egyoldalú szerződésmódosítást lehetővé tevő feltételek semmiségét a bíróság vizsgálhatja.”

<sup>153</sup> A 2010. évi XCVI. törvény 3. § (1) bekezdésével az rHpt. 210/A. §-aként beiktatott új rendelkezések – 2010. november 27-i hatállyal – felülírták a Magatartási Kódex leglényegesebb, az egyoldalú szerződésmódosításra vonatkozó rendelkezéseit.

<sup>154</sup> BETHLENDI András: Egy rossz termékfejlesztésből rendszerszintű piaci kudarc. A hazai lakossági devizajelzáloghitelezés. Hitelintézeti Szemle, 2015. 1. sz., 7.



### 4. 3. Felügyeleti szabályozás

A banki működés és kiemelten a hitelezési tevékenység üzletszerű végzése éppen a kiemelt kockázatosága okán indokolja, hogy mind a piacra lépés, mind pedig a működés folyamata állami kontroll alatt álljon. E fontos kontroll funkciót a tanulmánnyal érintett teljes időszakban a Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyelte (PSZÁF) látta el, melynek működésére eleinte a 1999. évi CXXIV. törvény rendelkezései vonatkoztak. Bár a jogalkotásról szóló törvény 1991-1996 között a „Bankfelügyeleti rendelkezés” eszközt kötelező jogi normaként ismerte el,<sup>155</sup> az általunk vizsgált időszakban azonban a PSZÁF már kimondottan jogalkalmazó intézményként került meghatározásra, melynek működése körében a jogi normaalkotás nem volt összeegyeztethető a hozzá rendelt feladatokkal. Ilyen típusú eszközt elsőként a 2004. május 6-án hatályba lépett törvénymódosítás,<sup>156</sup> a Felügyeleti Tanács feladatkörének átalakításával határozott meg. Ekkor jelent meg az „ajánlás” intézménye, mely a törvényi meghatározás szerint „... törvények hatálya alá tartozó szervezetekre, személyekre nézve kötelező ereje nincs, rendeltetése a jogalkalmazás kiszámíthatóságának növelése.”<sup>157</sup>

Az ajánlás, mint a PSZÁF számára rendelkezésre álló egyetlen szabályozó eszköz szerepét, funkcióját az alábbiak szerint határozhatjuk meg:

- „Zsinórmértéket nyújt a pénzügyi szervezetek részére, jelzi a Felügyelet jogszabályok érvényesülésével kapcsolatos elvárásait
- A Felügyelet és a pénzügyi szervezetek tudásából eredő szinergia megjelenítése
- A pénzügyi intézmények szabályzatainak alapjául, forrásául szolgálhat”<sup>158</sup>

A PSZÁF működését 2007. december 1-től újraszabályozó 2007. évi CXXXV. törvény e kérdés tekintetében nem hozott változást.

A felügyeleti ajánlás, mint piacialakító eszköz alkalmazására a devizaválság küszöbén sor is került. Az MNB és a PSZÁF elnöke 2008. február 15-én közös ajánlást tett közzé „A devizahitelezés rendszerszintű kockázatairól, valamint ezen kockázatok prudens felméréshez és kezeléséhez kapcsolódó intézményi és fogyasztóvédelmi követelményekről, különös tekintettel a japán jen alapú hitelezésre” címmel. E részletesen kimunkált szakmai ajánlás elvárásokat fogalmazott meg (i) az ügyfelek körültekintő minősítésére, (ii) a megfelelő kockázatkezelési rendszerek alkalmazására, (iii) a fogyasztóvédelem érdekében felelős hitelezési gyakorlatra, valamint (iv) az ügynöki értékelés érdekeltségi szabályaira. Az ajánlás fontosabb megállapításai a következők voltak:

- „A jen alapú termékekkel összefüggő egyik legfőbb probléma, hogy az ügyfelek jellemzően nem értik meg teljesen a tulajdonságait, illetve a kapcsolódó kockázatokat.”

<sup>155</sup> A jogalkotásról szóló 1987. évi XI. törvény 51/B. § „Az Állami Bankfelügyelet elnöke - az igazságügy-miniszterrel és a Bankfelügyeleti Tanáccsal egyetértésben - a külön törvényben meghatározott körben bankfelügyeleti rendelkezésként a pénzintézetekre kötelező előírásokat adhat ki. A bankfelügyeleti rendelkezést a Pénzügyi Közlönyben kell közzétenni.”

<sup>156</sup> A befektetők és a betétesek fokozott védelmével kapcsolatos egyes törvények módosításáról szóló 2004. évi XXII. törvény

<sup>157</sup> A Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyeletéről szóló 1999. évi CXXIV. törvény 9/C. § (1) bekezdés c) pontja

<sup>158</sup> Ld. dr. Istvánovics Éva, Piacfelügyeleti Igazgatóság ügyvezető igazgató 2007. május 23-án a Lakossági Pénzügyi Konferencián „A PSZÁF Felügyeleti Tanácsának ajánlásairól” címen megtartott előadás, 5. oldal. Interneten elérhető: <https://www.mnb.hu/letoltes/20070522-23-istvanovics-eva-1.pdf>

- „A pénzügyi intézménynek a szerződéskötés előtt kötelessége bemutatni az ügyfél számára, hogy 20%-os árfolyam-elmozdulás és 1%-os kamatváltozás esetén hogyan emelkedhet a törlesztőrészlet, illetve annak jövedelemhez viszonyított aránya.”
- „Alapvető cél annak biztosítása, hogy az ügynököknél olyan érdekeltségi és ellenőrzési rendszereket alakítsanak ki és használjanak, amelyek biztosítják az általa közvetített hitelek megfelelő minőségét.”
- „A verseny folytán megvan a veszélye annak, hogy a hitelintézetek túlzott hitelkockázati kitétségeket építenek föl a növekedési kényszer hatására, növelve ezzel a rendszerszintű kockázatokat, valamint veszélyeztetve a pénzügyi stabilitást. Az ajánlásban foglaltak betartásával viszont megelőzhető, hogy az új konstrukciókból származó kockázatnövekedés hosszú távú költsége meghaladja a rövidtávon érvényesülő piaci előnyöket.”<sup>159</sup>

Az ajánlás mellett, hogy jól mutatja a növekvő rendszer-kockázatok észlelése által motivált felelősségérzetet, azt is jelzi számunkra, hogy a rendszerszintű kockázat kialakulását a jövőbe és nem a jelenbe helyezi. Másrészt azonban a devizahitelezésben tömegesen használt svájci frank és euró devizák tekintetében nem fogalmazott meg a japán jennél azonosított, kiemelkedő aggodalmakat. Mára már tudjuk, hogy az Ajánlás közzétételének időpontjában az addig felhalmozott devizahitel-állományok a bekövetkezett árfolyamsokk hatására rendszerszintű kockázattá váltak.

Összefoglalva a felügyeleti szabályozói eszközök jellemzőit azt rögzíthetjük, hogy a PSZÁF számára biztosított legerősebb normaalkotási eszközre, a „Felügyeleti Ajánlás”-ra, a devizahitelezés körében vizsgált lehetséges problémamegoldó eszközként nem tekinthetünk. A piaci folyamatok gyökeres átalakítására, illetőleg a kialakult hitelezési üzletmenetek és lakossági hitelkeresletek lényeges korlátozására az ajánlás intézménye nem lehetett alkalmas. A PSZÁF rendelkezésére álló további, nem is jogszabályban, hanem saját működése során kialakított – még inkább csak iránymutatást jelentő és nem kikényszeríthető – eszközök, mint pl. vezetői körlevelek, módszertani útmutatók, pedig végképp kívül estek a hatékony szabályozási eszközök körén.

#### 4. 4. Jogi szabályozás

A jogszabályalkotási eszközök devizahitelezés körében betöltött szerepének vizsgálata során két időszakot indokolt egymástól megkülönböztetni:

- **Megelőzés időszaka** – ez a 2004-2008 közötti időszakot jelenti és a válság megelőzése érdekében megtett lépések vizsgálatára ad lehetőséget,
- **Válságkezelés időszaka** – ez a 2009-2010 közötti időszakot jelenti és ennek a jogalkotási eseményeit a már kialakult válság kezelésének körében megtett lépésként értelmezhetjük.

E fejezet tárgyalása körében fontos külön is hangsúlyozni, hogy a számos hazai jogforrás, valamint az Európai Unió szerteágazó jogalkotási lépései sokféle irányból és módon hathatott – közvetlenül vagy közvetetten – a magyarországi lakossági devizahitelezés alakulására.

<sup>159</sup> Ld. A Magyar Nemzeti Bank elnöke, valamint a Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyelete Felügyeleti Tanácsának elnöke által 2008. február 15-én kiadott Közös Ajánlás, 4. oldal

Így a teljesség igénye nélkül, a legfontosabb jogalkotási lépések számbavételével igyekszünk a vizsgált időszak jellemző jogszabály-változásait meghatározni.

#### 4.4.1. Megelőzés időszaka (2004-2008)

Ahogy azt korábbiakban már megállapítottuk, a devizahitelezés lényegi elemei az árfolyamkockázat és az ahhoz kötődő hitelezői tájékoztatási kötelezettség voltak. E két elemet, mint a kockázatok kezelésére, a túlzott kockázatvállalás megelőzésére alkalmas szabályozási célt vizsgálva, a következők állapíthatók meg:

##### A) Az árfolyamkockázat vállalásának jogszabályi korlátozása

Az árfolyamkockázat létezésének jogi lehetőségét, vagyis azt, hogy kölcsönügyletek körében kirovó pénznemként nem csak forintot, hanem más devizát is a felek érvényesen kiköthetnek, az 1959-es Ptk. 231. § (3) bekezdésének 2002. január 1-jével történő hatályon kívül helyezése<sup>160</sup> teremtette meg. E jogszabályváltozás általános lehetőségként és nem a lakossági hitelre specializáltan szabályozta a kérdést. Így a Ptk. módosításnak nem is volt feladata a lakosság által vállalható ilyen kockázatok kereteit megállapítani. E kérdést nyilván a pénzügyi szolgáltatások speciális piacára érvényes jogi szabályozásban kell keresni. Azonban sem a törvényi, sem pedig az alacsonyabb szintű jogforrásokban nem találunk olyan jogszabályváltozást a devizahitelezés kialakulása és 2008-ig tartó fejlődésének időszakában – vagyis a válság bekövetkezéséig –, amely ezen alapvető kockázat korlátozását valamilyen módon előírta volna.

A vizsgált időszak hitelezési gyakorlatát a hitelnyújtó intézmények saját belső kockázatvállalási szabályozása vezérelte, amely teljesen természetes hitelműveletnek tekintette a devizahitelezés körében is az ún. fedezet alapú hitelnyújtást. Ennek során az adós jövedelemvizsgálatára nem, csak a fedezetül felajánlott ingatlan forgalmi értékének meghatározására volt szükség. Ez sok esetben egy adásvételi szerződésben rögzített vételár alapulvételével történhetett és ezen értéken alapult a hitelezhetőség felső határának meghatározása. Ezt a jelenséget kockázati alapú versenyként helyes meghatározni, amely akkoriban semmilyen jogszabályi korlátba nem ütközött. Miként a szakirodalomban arra felhívták a figyelmet: „A hazai bankok is úgy próbálják meg fenntartani a jövedelmezőségüket, hogy egyre nagyobb kockázatvállalás mellett bővítik hitelállományukat. A kockázatalapú verseny erősödése a hazai piacon is elsősorban termékinnovációt, a hitelezési feltételek enyhítését jelenti.”<sup>161</sup>

##### B) A tájékoztatási kötelezettség szabályozása

A fogyasztóvédelmi szabályozás körébe tartozó kérdésként a hitelezők előzetes ügyfél-tájékoztatási kötelezettsége ezen időszakban több változáson ment keresztül. Kiindulási pontként fontos kiemelni, hogy kezdetben még az Európai Unió jogalkotása is e kérdés részletes tartalmára úgy tekintett, mint a hitelezők önkéntesen vállalt szabályain keresztül meghatározott kötelezettségre.<sup>162</sup>

<sup>160</sup> A devizakorlátozások megszüntetéséről, valamint egyes kapcsolódó törvények módosításáról szóló 2001. évi XCIII. törvény 6. § (1) bekezdés n) pontja

<sup>161</sup> KIRÁLY – NAGY: i.m. 468.

<sup>162</sup> Lásd „Európai Megállapodás a lakáshitelekre vonatkozó szerződéskötés előtti információkról szóló önkéntes magatartási kódexről” című 2001/193/EK ajánlást.

E szabályozási módszertan tanulságaiból is okulva született meg az új uniós irányelv,<sup>163</sup> amely nem csak rögzítette a hitelezői tájékoztatás jogi kötelezettségét<sup>164</sup>, de annak tartalmára is pontos meghatározást adott.<sup>165</sup> Ezen uniós jogfejlődés azonban még mindig nem a jelzáloghitelezésre vonatkozóan biztosította az ügyfél-tájékoztatást – és ezen keresztül tájékozottság – megemelt szintjét, hiszen az új irányelv hatálya a devizahitelezési válság gerincét adó ügylettípusra nem vonatkozott.<sup>166</sup>

Bár a 2008-ig tartó időszakon túlmutat, de itt emlitem meg, hogy az új irányelv hazai jogba történő átültetés során a jogalkotó a fogyasztónak nyújtott hitelről szóló 2009. évi CLXII. törvényben (a továbbiakban: Fhtv.) a jelzáloghitelek sajátos magyarországi – elsősorban a devizahitelezés körében jelentkező – feszültségeire reagálva, pontos tartalmi követelményeket határozott meg a jelzáloghitelezést megelőző tájékoztatásra is (az Fhtv. megkülönbözteti az általános és a személyes tájékoztatást).<sup>167</sup> Az Fhtv. rendelkezései 2010. június 11-én léptek hatályba.

Ez a kifejezetten szigorúnak mondható, igen részletes tájékoztatási kötelezettséget előíró törvényi szabályozás azonban a devizahitelezés sajátos kockázatára, az árfolyamkockázatra semmilyen követelményt nem határozott meg. A személyre szóló tájékoztatás körében csupán a jelzáloghitel devizanemének kötelező meghatározását tartalmazta.<sup>168</sup> A megelőzés és a válságkezelés eszközrendszerei között azonban ennek jelentősége nem volt, hiszen a 2010-es – már a válság bekövetkezését követő – hatályba lépés ezt nyilvánvalóan kizárta. Mégis figyelemre méltó, hogy az árfolyamkockázatra vonatkozó tájékoztatási követelmények a fogyasztóvédelem eme kiemelt jelentőségű jogszabályában, a már megélt tapasztalatok ellenére, a jövőre nézve sem jelent meg.

A hitelező szerződészkötést megelőző tájékoztatásának jogi kötelezettsége tényszerűen mind az 1959-es Ptk., mind az rHpt. szabályozásban már kezdetektől jelen volt. Itt csak annyiban idézzük fel a korábban már leírtakat, hogy bár folyamatosan szigorodó szabályozás valósult meg ezen a téren – és a legközvetlenebbül nyilván az rHpt. szabályozása hatott a hitelezés hétköznapi gyakorlatára –, a tájékoztatási kötelezettség tartalmi megfelelőségének utólagos megítélése során e szabályozásnak sem volt jogi jelentősége. A megfelelő tartalmú tájékoztatási kötelezettség követelményének részleteit a bírói gyakorlat máig formálódó<sup>169</sup> és a fogyasztókkal kötött szerződésekben alkalmazott tisztességtelen feltételekről szóló 93/13/EGK irányelv követelményeiből kiinduló jogértelmezése határozta meg.

#### 4.4.2. Válságkezelés időszaka (2009-2010)

Ezen időszak jogalkotási lépéseire nyilvánvalóan csak úgy tekinthetünk, hogy azok a már megkötött lakossági deviza alapú és deviza jelzálog-hitelszerződések problémáinak megelőzésére, a már bekövetkezett súlyos vagyoni hátrányok elhárítására nem tudtak hatással lenni. Ezért e korszak vizsgálatának

<sup>163</sup> A fogyasztói hitelmegállapodásokról és a 87/102/EGK tanácsi irányelv hatályon kívül helyezéséről szóló 2008/48/EK irányelv

<sup>164</sup> Lásd Irányelv 5. cikk (1) bekezdés

<sup>165</sup> Lásd Irányelv II. számú melléklet

<sup>166</sup> Lásd Irányelv 2. cikk (2) bekezdés a) pont

<sup>167</sup> Lásd 2009. évi CLXII. törvény 12. §, valamint 3. melléklet

<sup>168</sup> Lásd 2009. évi CLXII. törvény 3. melléklet II/5. pont

<sup>169</sup> Lásd az Európai Bíróságnak a C-51/17. sz. ügyben 2018. szeptember 20. napján meghozott ítéletét – <http://curia.europa.eu/juris/document/document.jsf?sessionId=FB11AC3452E2F1B169DE6DD805CC3468?text=&docid=205931&pageIndex=0&doclang=HU&mode=req&dir=&occ=first&part=1&cid=617382>

szempontja már nem az árfolyamkockázatra és az arról szóló tájékoztatásra vonatkozó jogi szabályozás változása kell legyen, hanem egyrészt a jövőbeni kockázatvállalásokra érvényes szabályváltozások vizsgálata, másrészt a válság konkrét kezelése érdekében tett jogalkotási lépések áttekintése.

#### A) Kockázatvállalási szabályok változása

Ezen a területen gyökeres változás következett be, hiszen a válság első megrázkódtatásainak hatásait megtapasztalva és a banki önszabályzás, valamint felügyeleti ajánlások eredménytelenségét látva megalkotásra került a körültekintő lakossági hitelezés feltételeiről és a hitelképesség vizsgálatáról szóló 361/2009. (XII. 30.) Korm. rendelet. E rendelet alapvető jelentőségű szabályokat vezetett be a hazai hitelezési piacon a következők szerint:

- 2010. március 1-től bevezetésre került a hitelfedezeti mutató: a jelzáloghitel szerződés szerinti összegének és ingatlanfedezet forgalmi értékének aránya euró jelzáloghitelek esetében maximum 60 %, egyéb deviza jelzáloghiteleknel maximum 45 % lehetett;
- 2010. június 11-től a tisztán fedezeti alapú hitelezés megszüntetésre került és kötelező vált a hitelezhetőségi vizsgálat, valamint az alapján felállított limit. A limit minimum értékeit a rendelet rögzítette. Emellett a devizahitelezésre havi törlesztési limit került meghatározása, mely a forintbitelekre érvényes, a bank által megállapított limiteknek euró bitelek esetén 80 %-a, egyéb devizahitelek esetén 60 %-a lehetett.

A rendeletben olyan – ma már triviálisnak tekinthető – szabályok is korlátozásként jelentek meg, mint pl. az, hogy a hitelfedezeti mutató számításánál az ingatlan-nyilvántartásba már bejegyzett jelzáloggal fedezett követelésnek az értékét is figyelembe kell venni. A rendelet emellett azt is rögzítette, hogy ha a hitelnyújtó egy kedvezményes időtartamra alacsonyabb kamatot és díjakat számít fel vagy a tőketörlesztés megkezdésére haladékot nyújt, a kedvezményes időtartam lejártá után legmagasabb törlesztő-részletet kell figyelembe venni a hitelezhetőségi limitnek való megfelelés vizsgálatánál.

Ha a mai hitelezési követelmények felől szemléljük ezt az egyébként jelentős szigorítást bevezető szabályozást, akkor meglepődve állapíthatjuk meg, hogy a rendelet nem állított fel jövedelem alapú hiteltörlesztési korlátot, vagyis egy háztartás bevételeiből hiteltörlesztésre fordítható arány maximumát.<sup>170</sup> Emellett az állami kezességvállalással nyújtott lakossági jelzáloghitelek ingatlanfedezete vonatkozásában továbbra sem kellett alkalmazni a hitelfedezeti mutatót, így éppen az állami felelősségvállalás mellett nyújtott bitelek körében maradhatott fenn a magas fedezeti kockázat.

A deviza jelzáloghitelezés, mint Magyarországon igénybe vehető pénzügyi szolgáltatás végleges és kategorikus kivezetését végül az 1959-es Ptk. 2010. augusztus 14-én hatályba lépett módosítása<sup>171</sup> hajtotta végre. Ez a módosítás úgy rendelkezett, hogy *„Természetes személy - ide nem értve az egyéni vállalkozót - devizában nyilvántartott, vagy nyújtott (deviza alapú) kölcsönszerződéséből keletkező hitelezői követelés biztosítására, természetes személy tulajdonában álló ingatlanon, vagy ingatlanok természetes személy tulajdonában lévő tulajdoni illetőségére jelzálogjog nem alapítható, a felek ettől eltérő rendelkezése semmis.”*<sup>172</sup> E lépést azonban inkább kezelhetjük szimbolikusan, mintsem tényleges korlátozásnak, hiszen ezen időpontra a hazai

<sup>170</sup> A jövedelemarányos törlesztő-részletek szabályozását 2015. január 1-től a 32/2014. (IX. 10.) MNB rendelet vezette be.

<sup>171</sup> Egyes gazdasági és pénzügyi tárgyú törvények megalkotásáról, illetve módosításáról szóló 2010. évi XC. törvény 81. §

<sup>172</sup> 1959-es Ptk. 261. § (4) bekezdése

hitelezési gyakorlatból a devizahitelezés már eltűnt. Ennek oka egyrészt a fentiekben bemutatott, addigra már hatásukat kifejtő jogszabályi korlátozások voltak, másfelől a hitelfelvevők és a hitelezők saját belátásán alapuló, jelentősen megváltozott hozzáállása.

### B) Válságkezelő jogalkotás

A válságkezelő jogalkotás keretében a jogalkotó 2009-2010-ben egyetlen törvényt alkotott: ez a nehéz helyzetbe került lakáscélú hitelt felvevő fogyasztók megsegítése érdekében szükséges módosításokról szóló 2010. évi XCVI. törvény volt. 2010. november 27-i hatályba lépéssel e módosító törvény mind az rHpt., mind pedig az Fhtv. korrekciójával számos szigorítást vezetett be, amelyek a már megkötött deviza-hitelszerződésekre is hatással voltak. A törvény indokolása szerint „Az intézkedéscsomag azoknak az embereknek nyújt enyhítő megoldásokat, akik nehéz helyzetükön maguk is próbálnak segíteni. A számukra nyújtott segítség a hitelezési rendszert nem veszélyeztetheti, a megoldás nem rendítheti meg a jelzáloghitelezési rendszert. Az intézkedések figyelembe veszik, hogy a hitelszerződés olyan gazdasági tranzakció, ami ugyan kockázatokat rejt, de a hitelfelvevőnek és a hitelnyújtónak közösen kell viselni e kockázatokat. Ezért szükséges az adósok és a hitelnyújtók közötti egyenlőtlenségbe több ponton is az adós védelmét szolgáló garanciákat beépíteni a jogviszonyba.”

A módosítások a kétnemű árfolyam eltörlését, az egyoldalú szerződésmódosítás korlátozását, valamint előtörlesztés és egyéb jogcímenen felszámítható díjaknak a szigorítását hozta. Mindez nagy jelentőségű változásként jellemezhető. Azt is fontos azonban megállapítani, hogy az akkorra már jelentős társadalmi feszültségre reagálva ez a törvény a szabályozási területek kijelölésével úgy határozta meg a válságkezelés irányát, mintha a jogalkotás ezen intézkedésekkel képes lenne a „nehéz helyzetbe került lakáscélú hitelt felvevők” helyzetét segíteni. A valóság viszont az volt, hogy az igazán súlyos anyagi következményeket nem a szerződésmódosítások vagy éppen a különböző árfolyamok alkalmazása, vagy egyes banki díjak túlzott mértéke, hanem az árfolyamváltozás hatásait okozták. Ezek a törlesztőrészletek drámai emelkedését és ezzel számtalan háztartás súlyos fizetési nehézségét vagy éppen fizetéseképtelenségét eredményezték. Ezen a helyzeten ez a jogszabály-módosítás még azzal sem tudott érdemben enyhíteni, hogy a már megkötött devizahitel szerződések tekintetében is alkalmazni rendelte a változásokat, mellyel a jogalkotás egyik alapelvét, a visszamenőleg jogalkotás tilalmát<sup>173</sup> meglepően megengedően értelmezte.

## 5. Összegzés

A devizahitelezés 2004-2010 közötti időszakának jogi tapasztalatai összefoglalásaként elsődlegesen azt állapíthatjuk meg, hogy e korszak jogszabályi környezetének utólagos értelmezése nem választható el az akkori időszak jogi gondolkodásától, ami a résztvevők addigi tapasztalataival és – utólag felülbírálnak, de akkor legitimnek tekintett – várakozásaival átitatva jelöli ki az egyes jogintézmények értelmezési tartományát. Így történhetett meg, hogy erős közmegegyezéstől övezve hosszú évekig Magyarországon a devizában történő lakossági eladósodás re-mek megoldásnak számított, amely a hitelfelvevők számára elérhető jólétet, a hitelezők számá-

<sup>173</sup> Az akkor hatályos, a jogalkotásról szóló 1987. évi XI. törvény 12. § (2) bekezdés szerint: „A jogszabály a kihirdetését megelőző időre nem állapíthat meg kötelezettséget, és nem nyilváníthat valamely magatartást jogellenessé.”



ra látványos hitelállomány- és jövedelem növekedést, a makrogazdaság egésze számára pedig a Nyugat-Európához történő felzárkózás egyik lényeges eszközeként volt meghatározható.<sup>174</sup>

A körülmények jelentős megváltozása, a sosem feltételezett mértékű forint-gyengülés mind a professzionális, mind a laikus résztvevőket leforrázta és egy olyan méretű problémával találta szemben magát a társadalom, amelynek megoldása példátlan kihívást jelentett valamennyi érintett számára. A probléma mérete azonban a megoldáskeresés alapvető attitűdjét sajnálatos módon nem változtatta meg, mely a következő módon jellemezhető: *„Az ügyletkötő feleket ezer és ezer olyan meggondolás vezeti valamely ügylet megkötésénél, amelyből a fél utólag, amikor az előre nem látott hátrány vagy előny keletkezett, csak azokat adja elő, amelyek ezen hátrány kiküszöbölésére vagy előny megtartására célszerűek.”*<sup>175</sup>

Az óriásira duzzadt lakossági devizaadósság nemcsak egyéni tragédiákat, hanem a bankrendszert is megrázó méretű veszteségeket eredményezett. Ennek érthető következményeként – ahogy a konfliktusok során a felek között ez már csak lenni szokott – komoly egymásra mutogatás következett be, melyben a jog eszközzé vált és mindenki a maga igazát igyekezett jogszabályi érveléssel alátámasztani. A kivételes méretűvé eszkalálódó jogvitákban elfogadott vált egy leegyszerűsített szereposztás, miszerint a gyenge és védendő fogyasztó áll a „gonosz” bankkal szemben. Ez a leegyszerűsítő igazságkeresés a hétköznapi szintjén ugyan érthető, de a valós felelőségek és azok arányainak megállapítására nem alkalmas. Mindeközben talán a legmegrázóbb eredménye e folyamatnak – ha csak átmenetileg is, de – a kiegyensúlyozott bank-ügyfél viszonyban nélkülözhetetlen elem, a bizalom elvesztése volt.

A válság átélésének keserű tapasztalatain túl azonban az események lehetőséget kínálnak annak vizsgálatára is, hogy ilyen típusú megrázkódtatásokat a jogrendszer tud-e és ha igen, hogyan tud megelőzni. Ma már tudjuk, hogy a hitelezés, mint kiemelten kockázatos pénzügyi szolgáltatás kockázati határainak a kijelölésére 2004-2010 között sem az alapvetően alulinformált hitelfelvők, sem az üzleti sikerekre ítélt hitelezői intézmények önmagukban nem voltak alkalmasak. A jogrendszer ugyan már hosszabb idő óta úgy tekint a pénzügyi piacokra, mint szigorúan szabályozandó területre, a devizahitelezés vonatkozásában a jogalkotói felismerés azonban mégis csak egy válság okozta rendkívüli sokk hatására következett be. Nem gondolom, hogy a jelenben a hitelfelvők lényegesen megfontoltabbak, a hitelezők sokkal bölcsebbek lennének. A devizahitelezési válság megismétlődésének záloga így elsődlegesen a mára már jelentős mértékben fejlettebb szabályozói környezet által felállított korlátok visszatartó ereje lehet.

<sup>174</sup> „Magyarországon főként a felzárkózási folyamat magyarázza a piacgazdasági átmenet óta megindult gyors hitel-növekedést. Boissay et al. [2005], Backé et al. [2006] és Kiss et al. [(2006] kimutatta, hogy az új EU-tagországok nagy részében, köztük Magyarországon is a hitel-növekedés jelentős része megmagyarázható makrogazdasági fundamentumokkal.” Ld. KIRÁLY – NAGY: i.m. 477.

<sup>175</sup> BÁTOR: i.m. 261.





dr. Martonovics Bernadett  
*Phd-hallgató*  
*Szegedi Tudományegyetem Állam- és Jogtudományi Doktori Iskola*

**A FOGYASZTÓI KÖLCSÖNSZERZŐDÉSEKHEZ  
KAPCSOLÓDÓ VÉGREHAJTÁSI KÉRDÉSEK  
VIZSGÁLATA**



## 1. Bevezetés

A háztartások (fogyasztók) devizahitelek, illetve deviza alapú hitelek, adódó kitétszégének okai több mint egy évtizedre vezethetők vissza. A korábban széles körben elterjedt állami kamattámogatással nyújtott forintbiteleket a 2002-es választásokat követően az akkori Kormány, költségvetési indokok alapján gyakorlatilag megszüntette. Ez az intézkedés azzal a következménnyel járt, hogy a háztartások a megnövekedett költségű forintbitelek helyett inkább az alacsony kamatozású devizahiteleket választották.<sup>1</sup>

A 2008 után kibontakozó nemzetközi pénzügyi és gazdasági válság Magyarországra is kiterjedő hatására a fogyasztói devizahitel ügyletek megkötésekor fennálló körülmények utóbb jelentősen megváltoztak. Ez alapvetően abból fakadt, hogy a magyar forint jelentősen leértékelődött, miközben az euró és a svájci frank nagymértékben felértékelődött.

Ebben az évben Magyarországon a lakosság új hitelfelvételének 90%-a deviza alapú volt. A devizahitelezés 2006 és 2009 között már az egész magyar gazdaságra nézve veszélyes méretűvé vált. A háztartások devizahitel-állománya a 2006. év végi 2.000 milliárd forintból 2009. év elejére 6.000 milliárd forintra emelkedett. A 2010-es kormányváltáskor az ország külső adósságán belül nagyságrendileg 50%-ot tettek ki a devizahitelek.<sup>2</sup>

2010 után a Kormány érdemi jogalkotással kívánta kezelni a problémát. Ennek eredményeként az akkorra már állapotsadalmi méreteket öltött probléma kezelése érdekében egyrészt a lakossági devizahitelek kivezetésére, másrészt a devizahitel károsultak megsegítésére irányuló, komplex kormányzati törekvések jelentek meg.

Tanulmányomban a bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény (a továbbiakban: Vht.) három különösen jelentős módosítását tartom fontosnak kiemelni, amelyek a fenti kormányzati célok elérése érdekében születtek. Az első módosítás még 2014-ben született, a másik kettő pedig 2017-ben. Ezen módosítások ismertetését megelőzően röviden kitérek a Vht. 2014-es módosítását megelőző, a devizahiteles adósok megsegítése érdekében tett kormányzati intézkedésekre, a teljesség igénye nélkül.

## 2. Előzmények

2008 őszétől a jelentős árfolyam-ingadozás miatt a devizahitelek felvétele visszaesett, a már felvett devizahitelek törlesztőrészelei pedig számottevően emelkedtek. Az új helyzet kezelése érdekében 2008. november 6-án a Pénzügyminisztérium és a lakossági devizaalapú hitellezés területén meghatározó tizenegy hitelintézet megállapodást írt alá. A megállapodás a forintárfolyam nagymértékű ingadozása miatti törlesztőrészlet emelkedésből adódó terhek mérséklését célzó eszközökről rendelkezett. A hitelintézetek vállalták, hogy lehetőséget adnak az adós kérésére a törlesztési időszak díjmentes meghosszabbítására, valamint a devizaalapú hitel forintalapú kölcsönné alakítására. Emellett az önhibájukon kívül nehéz helyzet-

<sup>1</sup> Erről részletesebben ld.: BODZÁSI Balázs: A devizahitelezés korszaka Magyarországon. *Fontes Iuris*, 2015/1. sz., 7-8.

<sup>2</sup> <http://www.mnb.hu/letoltes/fogyved-kockazati-2011h1.pdf>

be jutott adósok kérésére a törlesztés átmeneti megkönnyítését, illetve a forinttól eltérő devizanemben fennálló kölcsönök előtörlesztésének rugalmas kezelését is biztosították.

2009. március elején az Országgyűlés elfogadta a lakáscélú kölcsönökre vonatkozó állami készfizető kezességről szóló törvényt.<sup>3</sup> Ez lehetővé tette, hogy a rászorulóknak által felvehető áthidaló kölcsön tőke- és kamattartozásáért a Magyar Állam készfizető kezességet vállaljon.

A Kormány a következő évben nyúlt hozzá először a Vht.-hoz, a nehéz helyzetbe jutott adósok megsegítése érdekében. A módosítás<sup>4</sup> a Vht. átmeneti rendelkezései közé illesztett be egy új paragrafust,<sup>5</sup> amely a lakás kiürítését elrendelő határozat végrehajtásának 2011. április 15. napjáig történő elhalasztását rendelte el. Ezeket a rendelkezéseket azokban a folyamatban lévő végrehajtási eljárásokban is alkalmazni kellett, melyekben az ingatlan kiürítésének foganatosítására a módosítás hatálybalépéséig<sup>6</sup> még nem került sor. A módosítás az ingatlan kiürítésének elhalasztására a Vht. azon rendelkezését<sup>7</sup> rendelte alkalmazni, amely a téli időszakra vonatkozóan a kilakoltatási moratóriumot szabályozta.

2011 májusában ötpontos otthonvédelmi akciótervben állapodott meg a Kormány és a Magyar Bankszövetség a lakáshitelek megsegítésére. Ebben szerepelt az árfolyamgát bevezetése, a devizaalapú lakáshitelezés szigorúbb feltételekhez kötése, az otthonvédelmi kamattámogatás szélesítése, fokozatos, limitált árverezés és a Nemzeti Eszközkezelő létrehozása. A devizahitelek helyzetének megerősítéséről szóló kormányhatározat<sup>8</sup> pedig intézkedési tervet állított fel és határozott meg rövid határidővel, a devizahittel rendelkező adósokkal kapcsolatos problémák megfékezése céljából.

A Kormány 2011 júniusában nyújtotta be a devizakölcsönök törlesztési árfolyamának rögzítéséről és a lakóingatlanok kényszerértékesítésének rendjéről szóló törvényjavaslatot az Országgyűlés elé, amely elfogadását követően 2011. június 30-án hatályba is lépett.<sup>9</sup> Az árfolyamrögzítés célja az volt, hogy az egyes devizák jelentős árfolyam-ingadozási hatását átmenetileg tompítsa, és ezzel a devizakölcsönrel rendelkezők helyzetét kiszámíthatóbbá tegye. A törvény a programban résztvevők számára átmeneti időszakra – legfeljebb 60 hónapig – a svájci frank alapú hitelek törlesztő árfolyamát 180 forinton, az euró alapú hitelekét 250 forinton, a jen alapú hitelekét 2,5 forinton rögzítette. A rögzített árfolyam és az ezt meghaladó, tényleges törlesztési árfolyam közötti különbségre a hitelező speciális célú forint jelzáloghitelt nyújtott, más néven gyűjtőszámlát nyitott. A gyűjtőszámlahitel fedezete ugyanaz a lakóingatlan volt, mint a deviza alapú hitelé. A gyűjtőszámlahitel végső lejáratát nem lehet korábbi, mint a devizakölcsöné. A Magyar Állam készfizető kezesként felelt a gyűjtőszámlahitelből eredő tartozások 100 %-ért, a rögzített árfolyam alkalmazási időszaka alatt. A rögzített árfolyam alkalmazási időszakát követően pedig sortartó kezesként felelt a gyűjtőszámlahitelből eredő tartozások 25 %-ért.

<sup>3</sup> A lakáscélú kölcsönökre vonatkozó állami készfizető kezességről szóló 2009. évi IV. törvény.

<sup>4</sup> A bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény módosításáról szóló 2010. évi LXXXI. törvény.

<sup>5</sup> Vht. 303. §

<sup>6</sup> A módosítás 2010. augusztus 11-én lépett hatályba és az ingatlanok kiürítését 2011. április 15. napjáig halasztotta el.

<sup>7</sup> Vht. 182/A. §

<sup>8</sup> A devizahitelek helyzetének megerősítéséről szóló 1191/2011. (VI. 14.) Korm. határozat.

<sup>9</sup> A devizakölcsönök törlesztési árfolyamának rögzítéséről és a lakóingatlanok kényszerértékesítésének rendjéről szóló 2011. évi LXXV. törvény.

Ez a törvény a nehéz helyzetbe jutott lakáshitelek szociális biztonságának érdekében 2011. július 1-jéig kizárta az ingatlanok árverezését, tehát egy árverezési moratóriumot írt elő. Az árverezési moratóriumon túl a törvény azt is szabályozta, hogy ezen időpontot követően a lakáshitel tartozások érvényesítése csak fokozatosan indulhatott el a kényszerértékesítési kvótarendszer miatt, mely az árverezéseket szabályozta.

A Kormány 2011. december 15-én megegyezett a Magyar Bankszövetséggel, hogy a hitelintézetek a korábbi árfolyamgát rendszerét a hitelek számára meghosszabbítják 2012 év végéig, valamint kedvezőbbé teszik azt.

A Kormány otthoneremtési akciótervének részeként került kidolgozásra az otthoneremtési kamattámogatásról szóló kormányrendelet.<sup>10</sup> Ennek alapján meghatározott esetekben kamattámogatási rendszer volt igénybe vehető. Az otthonvédelemmel összefüggő egyes törvények módosításáról szóló törvény<sup>11</sup> eredményeként többek között a hitelintézetekről és pénzügyi vállalkozásokról szóló 1996. évi CXII. törvény (rég. Hpt.) is módosításra került. Ezzel a Kormány lehetővé tette, hogy a deviza alapú jelzáloghitellel rendelkező adósok hiteüket kedvezményes árfolyamon fizessek vissza.

A devizahiteles adósok helyzetének rendezésére irányuló intézkedések közül külön is kiemelném a 2014-ben elfogadott törvényeket (ún. DH törvények). Az első devizahiteles törvény (a továbbiakban: DH 1. törvény)<sup>12</sup> révén a Kúria 2/2014. Polgári jogegységi határozatában foglaltak – külön perindítás nélkül – minden devizaadós számára irányadóvá váltak. Ez mindekelőtt az árfolyamrés semmissége tekintetében tette elkerülhetővé több százezer per megindulását. A DH 1. törvény emellett megdönthető vélelmet állított fel az egyoldalú szerződésmódosítás lehetőségét tartalmazó szerződéses kikötések tisztességtelensége mellett, valamint külön rendelkezett a folyamatban lévő devizahiteles perek kezeléséről. Lényeges, hogy a DH 1. törvény alaptörvény-ellenességének megállapítására és megsemmisítésére irányuló bírói kezdeményezéseket az Alkotmánybíróság a 34/2014. (XI. 14.) AB határozatában visszautasította.

Az ezt követően született Elszámolási törvény (DH 2. törvény)<sup>13</sup> a pénzügyi intézményeknek a fogyasztókkal szemben fennálló elszámolási kötelezettségét állapította meg. A teljes elszámolási folyamat mintegy 3 millió fogyasztói kölcsönszerződést érintett, melynek során hozzávetőlegesen 1000 milliárd forintnyi fogyasztói követelést térítettek meg az arra jogosultak részére.<sup>14</sup> Az elszámolás eredményeként az adósoknak csökkent a fennálló tőketartozása és átlagosan 25%-kal kevesebb lett a havonta fizetendő törlesztő részlete.<sup>15</sup>

<sup>10</sup> Az otthoneremtési kamattámogatásról szóló 341/2011. (XII. 29.) Korm. rendelet.

<sup>11</sup> Az otthonvédelemmel összefüggő egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXI. törvény.

<sup>12</sup> A Kúriának a pénzügyi intézmények fogyasztói kölcsönszerződéseire vonatkozó jogegységi határozatával kapcsolatos egyes kérdések rendezéséről szóló 2014. évi XXXVIII. törvény.

<sup>13</sup> A Kúriának a pénzügyi intézmények fogyasztói kölcsönszerződéseire vonatkozó jogegységi határozatával kapcsolatos egyes kérdések rendezéséről szóló 2014. évi XXXVIII. törvényben rögzített elszámolás szabályairól és egyes egyéb rendelkezésekről szóló 2014. évi XL. törvény.

<sup>14</sup> <https://www.mnb.hu/sajtoszoba/sajtokozlemenyek/2015-evi-sajtokozlemenyek/a-deviza-alapu-hitelek-elszamosalaval-jelentosen-javult-a-haztartasok-penzugyi-helyzete>

<sup>15</sup> <http://www.mnb.hu/sajtoszoba/sajtokozlemenyek/2015-evi-sajtokozlemenyek/az-elszamos-es-forintositas-mind-az-orszag-mind-az-adosok-helyzeten-erdemben-javitott>

Ezt követte az eddigi kormányzati intézkedésekhez szorosan kapcsolódó, azokhoz illeszkedő Forintosítási törvény (DH 3. törvény).<sup>16</sup> A törvény meghatározta a banki elszámolással érintett lakossági jelzáloghitelszerződésekre és ingatlanra vonatkozó pénzügyi lízingszerződésekre a forintosítás feltételeit, jogi technikáját, valamint eljárásrendjét. A törvény rögzítette továbbá a forintosítással érintett fogyasztói hitelszerződések feltételeinek - a fair bankokról szóló törvényben (DH 4. törvény)<sup>17</sup> meghatározott - új szerződéses feltételekre való áttérését.

A devizahiteles törvényekkel összefüggésben a Vht. módosítására is sor került. Jelen tanulmány célja, hogy rövid áttekintést adjon arról, hogy a devizahiteles adósok helyzetének rendezése érdekében megalkotott jogszabályok hogyan érintették a bírósági végrehajtás szabályait.

### 3. A bírósági végrehajtás jelentősége

Az Alkotmánybíróság már egy korai döntésében kiemelte: „A bírósági határozatok tiszteletben tartása, a jogerős bírósági döntések teljesítése - akár jogszerű kényszerítés árán is - a jogállamisággal kapcsolatos alkotmányos értékekhez tartozik. Ha ugyanis a végrehajtási rendszer gyenge és könnyen kijátszható, az óhatatlanul a bírósági határozatok lebecsüléséhez, jogbizonytalansághoz, a jogtudat romlásához, a jogállamiság sérelméhez vezet. Az ilyen veszély leküzdése nyilvánvalóan mind állampolgári, mind társadalmi, mind pedig állami szempontból alkotmányos érdek.”<sup>18</sup>

Az AB határozatból idézett részlet is egyértelművé teszi, hogy a bírósági végrehajtás szervezetrendszerének, valamint a végrehajtási eljárásnak a megfelelő működése általános jogállami és – tegyük hozzá – fontos össztársadalmi érdek.

A jog érvényesülését általában az önkéntes jogkövetés jellemzi. Ennek hiányában azonban az állam kényszerítő ereje kell, hogy érvényre juttassa a társadalmi konszenzuson alapuló normákat. Ilyen kényszerítő jellegű eljárás a bírósági végrehajtás is. A bírósági végrehajtás nélkülözhetetlen ahhoz, hogy a bíróságok és a jogvitákat eldöntő más szervek (például közjegyző) határozatait érvényre juttassák, valamint, hogy e végrehajtható határozatokon és egyes okiratokon alapuló követeléseket az adósoktól behajtsák.<sup>19</sup>

A polgári eljárásjog a jogérvényesítés két útját szabályozza: a peres eljárást, illetve a nemperes eljárásokat. A bírósági végrehajtás nemperes eljárás, amelynek fő célja az állami kényszer érvényre juttatása a végrehajtást kérőt megillető követelés érvényesítése érdekében. Mindazonáltal állami kényszer alkalmazására csak akkor kerülhet sor, ha az önkéntes teljesítés az adós részéről elmarad.

Annak ellenére tehát, hogy a végrehajtók szerepének társadalmi közmegítélése általában nem túl kedvező, le kell szögezni, hogy a végrehajtók a jogerős bírósági határozatok betartatása, a bírósági döntések érvényre juttatása érdekében megkerülhetetlenül fontos közhatal-

<sup>16</sup> Az egyes fogyasztói kölcsönszerződések devizanemének módosulásával és a kamatszabályokkal kapcsolatos kérdések rendezéséről szóló 2014. évi LXXVII. törvény.

<sup>17</sup> A fogyasztónak nyújtott hitelről szóló 2009. évi CLXII. törvény és egyes kapcsolódó törvények módosításáról szóló 2014. évi LXXVIII. törvény.

<sup>18</sup> 46/1991. (IX. 10.) AB határozat

<sup>19</sup> VIDA István: A bírósági végrehajtás. Közgazdasági és Jogi Könyvkiadó, Budapest, 1978. 381.



mi tevékenységet látnak el. E fontos közhatalmi tevékenység, a végrehajtási eljárás szakszerű és hatékony szabályozása, továbbá a végrehajtást végzők tevékenységének rendszeres ellenőrzése fontos szabályozási feladatot és felelősséget ró a jogalkotóra.

A végrehajtási eljárás két fontos alapelvnek mindenképpen meg kell, hogy feleljen: ez egyrészt az adós/a kötelezett védelme, másrészt pedig a végrehajtást kérő/a hitelező érdekeinek szem előtt tartása, a követelésének a hatékony érvényesítése.<sup>20</sup> Ezeknek az alapelveknek a jogszabályok, és különösen a Vht. szigorú szabályainak betartása mellett kell érvényesülniük.

A rendszerváltást megelőző „szocialista végrehajtási jog” időszakát a végrehajtási eljárások hatékonyságának jelentős csökkenése jellemezte. Ennek fő oka azt volt, hogy a szocialista jog a meggyőzés eszközét alkalmazva próbálta rávenni az adósokat a követelések teljesítésére. Ennek eredményeképpen nyilvánvalóan eltolódott az egyensúly a fenti két alapelv közül az adósok védelme irányába.<sup>21</sup>

A rendszerváltást követően megnövekedett a gazdasági életben részt vevő szereplők száma. Ezzel együtt megnőtt a gazdasági szereplők által kötött jogügyletek, az ezekből eredő vitás ügyek, valamint a kötelezettségüket önként nem teljesítők száma is. Ez 1990 után új eljárásrend és új szervezetrendszer kialakítását tette szükségessé. Ennek érdekében az Országgyűlés 1994-ben elfogadta a Vht.-t. A Vht. a jogállami követelményeknek is megfelelően továbbfejlesztette a végrehajtási eljárás rendjét és gyökeresen átalakította a végrehajtás szervezetrendszerét.

Az 1994-ben megalkotott Vht. hozta létre az önálló bírósági végrehajtói intézményt, mint a bírósági végrehajtás általános szervezeti formáját. Az új szervezeti struktúrában a bírósági végrehajtói szervezet elkülönült a bírósági szervezettől, és a végrehajtói szervezet feletti felügyeleti jogkört az igazságügyért felelős miniszter kapta meg. A végrehajtói jogállás az újonnan létrejött szervezeti struktúrában sajátos, egyfajta *sui generis* jogintézménynek volt tekinthető (és ma is az). A végrehajtó ugyanis közhatalmi tevékenységét a szigorúan vett államhatalmi intézményektől formálisan elkülönülten, vállalkozási formában (a cégnyilván tartásba bejegyzett cég keretében) végzi. Ezért lényeges és folyamatos jogalkotói törekvés, hogy a végrehajtók tevékenységének az ellenőrzése, állami felügyelete is szigorúan szabályozott keretek között történjen.

## 4. A bírósági végrehajtás helye és szerepe

Annak érdekében, hogy a bírósági végrehajtás társadalmi és gazdasági jelentőségét értékelni lehessen, először a bírósági végrehajtást el kell helyoznünk a végrehajtás rendszerén belül.

A bírósági végrehajtás olyan polgári nemperes eljárás, amelyben a bíróság vagy a végrehajtásra felhatalmazott más szerv vagyoni kényszer alkalmazásával juttatja érvényre a kötelezettség teljesítésére vagy biztosítására irányuló szankciót. Ezt a polgári nemperes eljárást hazánkban 1881 óta külön törvény<sup>22</sup> szabályozza. A bírósági végrehajtási eljárásban tehát vagyoni kényszer alkalmazható annak érdekében, hogy a pénzfizetésre, illetőleg az egyéb magatartásra kötelezett személy teljesítse a kötelezettségét.

<sup>20</sup> SZILBEREKY Jenő - NÉVAI László: Polgári eljárásjog. Tankönyvkiadó, Budapest, 1976. 652.

<sup>21</sup> KENGyel Miklós: Magyar polgári eljárásjog. Osiris Kiadó, Budapest, 2012. 652.

<sup>22</sup> A végrehajtási eljárásokról szóló 1881. évi LX. törvény

A végrehajtás során érvényesítendő igény kétféle lehet: vagyoni jogi igény, valamint büntetőjogi igény. Vagyoni jogi igény esetén a végrehajtás irányulhat pénzkövetelés behajtására vagy meghatározott cselekmény elvégzésére. A pénzkövetelés behajtása, valamint a meghatározott cselekmény elvégzése is folyhat bírósági vagy közigazgatási végrehajtási eljárás keretében.

A büntetés-végrehajtás és a vagyoni végrehajtás a végrehajtás két fő útja. A vagyoni végrehajtáson belül egy további csoportosítási szempont az egyedi, különleges (más néven: szinguláris) vagyoni végrehajtás és az egyetemes (más néven: univerzális, általános vagy totális) vagyoni végrehajtás. Az adós egyes vagyontárgyait, vagyonelemeit, vagyoni jogait az egyedi vagyoni végrehajtás vonja végrehajtás alá, amely eljárás az adós jogalanyiságát nem érinti. Az univerzális vagyoni végrehajtás ezzel szemben az adós vagyontát egészében ragadja meg és fordítja az adós tartozásainak kielégítésére. A totális végrehajtás következtében a jogi személyként működő adós jogalanyiséga is megszűnik. Tipikus totális végrehajtás a felszámolási eljárás.

A magyar jogban az egyedi vagyoni végrehajtásnak három útja van:<sup>23</sup>

- a) a bírósági végrehajtás,
- b) a közigazgatási végrehajtás, és
- c) a közvetlen végrehajtás.

A közvetlen végrehajtásnak is két típusát különböztetjük meg:

- a) a közvetlen bírósági letiltást<sup>24</sup>, és
- b) a közvetlen bírósági felhívást<sup>25</sup>.

A közvetlen végrehajtást olyan szervek végzik, amelyek nem minősülnek sem bírósági, sem közigazgatási szerveknek. Közvetlen végrehajtás esetén kizárólag az adóst megillető pénzüsszezből – munkabérből, egyéb járandóságból – történő levonással elégíthető ki a követelés. A levonásról nem a végrehajtó, hanem a bíróság dönt. Levonásra jogosult például a munkáltató, illetve a kifizető az őt megillető követelés erejéig a munkavállalóval szemben a munkabéréből és más járulékokból.<sup>26</sup>

A végrehajtás célja egy további csoportosítási szempont. Ennek alapján biztosítási végrehajtásról, valamint kielégítési végrehajtásról beszélhetünk. A biztosítási végrehajtás célja a követelés későbbi időpontban történő kielégítésének biztosítása. Alkalmazási feltétele, hogy ugyan még nem állnak fenn a kielégítési végrehajtás feltételei, de a hitelező (jogosult) valószínűsíti, hogy a követelése későbbi kielégítése veszélyben van. A kielégítési végrehajtás célja ezzel szemben a követelés azonnali és teljes mértékű kikényszerítése és kielégítése. Biztosítási intézkedés elrendelését a Vht. pénzkövetelés biztosításával vagy meghatározott dolog zárlatával teszi lehetővé.<sup>27</sup>

<sup>23</sup> NÉMETH János - VIDA István: A bírósági végrehajtás magyarázata. KJK-KERSZÖV Jogi és Üzleti Kiadó Kft., Budapest, 2004. 120.

<sup>24</sup> Vht. 24. §

<sup>25</sup> Vht. 28. §

<sup>26</sup> NÉMETH - VIDA: i.m. 185.

<sup>27</sup> Vht. 185. §

A bírósági végrehajtás alapvető célja az adós által meg nem fizetett hitelezői követelések behajtása. A végrehajtási eljárásra vonatkozó valamennyi rendelkezés megalkotása során meghatározó szempont, hogy egyensúlyt teremtsen két egymással szemben álló, kölcsönösen méltányolható érdek: a végrehajtást kérő és az adós érdeke között. Fontos ugyanakkor kiemelni, hogy a hitelezői követelések nem csupán a pénzintézetek követeléseiből tevődnek össze. Egyéb magánjogi követelések meg nem fizetésének is lehet eredménye az adós ingatlanának árverezése és esetleges kiürítése, így például gyermektartásdíj, közüzemi díjtartozás, vagy magánszemélyek felé fennálló követelések nem teljesítése. Ebből következően az adósok nem kizárólag banki tartozásaik meg nem fizetése miatt kényszerülhetnek lakóingatlanuk elhagyására. Az ingatlanok kiürítésére bármilyen jogcímen elrendelt végrehajtási eljárás esetén sor kerülhet, amennyiben arra az adós részletfizetést nem kért vagy a fennálló tartozását nem rendezte.

## 5. A kilakoltatási moratórium ideiglenes meghosszabbítása

A devizahiteles adósok helyzetének rendezésére irányuló és a végrehajtási eljárásokat is érintő intézkedések közül elsőként a bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény módosításáról szóló 2014. évi XVII. törvényt kell megemlíteni. Ez a Vht. módosítás 2014. május 16. napján lépett hatályba. A módosítás a lakóingatlanok kiürítésének foganatosítását halasztotta el, az ingatlan-kiürítési moratórium lejártának a devizahiteles helyzetét rendező külön törvényben meghatározott időpontot követő időszakra.<sup>28</sup> Ez a külön törvény utóbb az Elszámolási törvény volt.

Ezzel a törvénymódosítással tulajdonképpen meghosszabbításra került a kilakoltatási moratórium időtartama.<sup>29</sup> A módosítás nem a kilakoltatási moratórium időtartamára vonatkozó főszabályt változtatta meg, hanem egy meghatározott későbbi időpontig kiterjesztette a kilakoltatási moratóriumot. Ezzel összefüggésben ez a módosítás a törvény átmeneti rendelkezései közé került, hatályának lejártát követően pedig a Vht. kilakoltatási moratóriumra vonatkozó főszabálya került újra alkalmazásra.

A Vht. módosítás alapján a lakóingatlanok kiürítésének elhalasztására jellemzően azokban az ügyekben került sor, amelyekben az adós lakóingatlana devizakölcsön szerződésből eredő tartozás miatt került végrehajtás alá. A törvény hatálybalépését követően a végrehajtó a módosítással érintett végrehajtási ügyekben végrehajtási cselekményt ugyan foganatosíthatott, lakóingatlanokat is árverezhetett, a lakóingatlanok kiürítése iránt azonban már nem intézkedhetett.

<sup>28</sup> Vht. 303. § (1) bekezdés

<sup>29</sup> A módosítás hatályba lépésekor december 1-jétől március 1-jéig tartott a kilakoltatási moratórium.

## 6. A végrehajtási eljárások megakasztása

A DH 1. törvény alapján a fogyasztói hitel- és kölcsönszerződésekből, valamint pénzügyi lízingszerződésekből (a továbbiakban: fogyasztói kölcsönszerződések) származó követelésekhez kapcsolódó végrehajtási eljárások megakasztására került sor.<sup>30</sup> A törvénynek ezek a rendelkezései 2014. július 26. napjától voltak alkalmazandók, vagyis a folyamatban lévő végrehajtási eljárások a törvény erejénél fogva 2014. július 26. napjától megakasztásra kerültek.

Ez alól kivételt képezett két olyan eset, amikor a DH 1. törvény hatályba lépése napján a kölcsönszerződésen alapuló követelés behajtása iránt indult végrehajtás szünetelt. Az egyik kivételt jelentő eset az volt, amikor az adós részére részletfizetést engedélyeztek. A másik pedig, amikor a letiltás előjegyzését a munkáltató vagy a járandóságot folyósító szerv igazolta és más intézkedésre nem volt lehetőség, illetve szükség. Ezekben az esetekben a végrehajtási eljárás megakasztására nem automatikusan került sor, hanem az adós kérelmére. Ez a két eset tehát kivételt jelentett a törvény által előírt megakasztás automatikus hatálya alól. Ezekben az esetekben is volt azonban lehetőség arra, hogy megakasztásra kerüljenek a végrehajtási eljárások, ez azonban az adós rendelkezésétől, kérésétől függött.<sup>31</sup>

A megakasztás, mint fogalom a DH 1. törvény hatályba lépését megelőzően ismeretlen volt a végrehajtási eljárásokat illetően. A megakasztott végrehajtási eljárások ennek alapján egy önálló, sui generis kategóriát képeztek a végrehajtási ügyeken belül. A végrehajtási eljárások megakasztása azt jelentette, hogy a kölcsönszerződéseken alapuló követelések behajtása iránt indult és a DH 1. törvény hatálybalépésekor folyamatban lévő végrehajtási eljárásokban – függetlenül attól, hogy az eljárás mely szakaszában tartott – a külön törvényben (Elszámolási törvény) meghatározott időpontig eljárási cselekmény, intézkedés nem volt foganatosítható. Emellett a felek és egyéb érdekelték által tett nyilatkozatok is hatálytalanok voltak. A törvényben meghatározott időpontig minden határidő megszakadt, azt követően pedig újra kezdődött.<sup>32</sup>

A DH 1. törvény hatálybalépését követően annak nem volt akadálya, hogy végrehajtási kérelem kerüljön benyújtásra, azaz a végrehajtási eljárás meginduljon. Az eljárás megindításán kívül azonban más eljárási cselekmény, intézkedés nem volt foganatosítható, valamint érvényes nyilatkozatokat sem lehetett tenni. A végrehajtási kérelmeket tehát be lehetett nyújtani, hiszen annak elmaradása – az elévülés miatt – a követelés érvényesíthetőségét veszélyeztette volna, a végrehajtó azonban eljárási cselekményt nem foganatosíthatott és így a követelés érvényesítését sem tudta biztosítani. A DH 1. törvény rendelkezései alapján azonban – az eljárási határidő megszakadása miatt – a követelés a végrehajtási eljárás megindulását követően nem évült el.

A végrehajtási ügyet a bírósági végrehajtónak szünetelő ügyként kellett nyilvántartania, ha a DH 1. törvény alapján a végrehajtási ügyben eljárási cselekmény vagy intézkedés foganatosítására nem került sor. A végrehajtási eljárások megakasztása azonban az adóssal szemben más követelés behaj-

<sup>30</sup> DH 1. törvény 17. § (2) bekezdés

<sup>31</sup> DH 1. törvény 17. § (9) bekezdés

<sup>32</sup> DH 1. törvény 17. § (3) bekezdés

tására indult végrehajtási eljárásokra is vonatkozott, ha azok kiterjedtek a fogyasztói kölcsönszerződéssel érintett eljárásban lefoglalásra került vagyontárgyra/vagyontárgyakra.<sup>33</sup> Ideértve azokat a más követelés behajtása iránt indult ügyeket is, amelyekbe a zálogjogosult bekapcsolódott.

A fogyasztói kölcsönszerződéssel érintett végrehajtási eljárásban lefoglalt vagyontárgyak értékesítése során a végrehajtónak figyelemmel kellett lennie a Vht. egyik fontos alapelve, a fokozatosság elvére,<sup>34</sup> valamint a kielégítési sorrendre is.<sup>35</sup> A lefoglalt vagyontárgy tekintetében tehát meg volt kötve a végrehajtó keze és így a fogyasztói kölcsönszerződéssel nem érintett végrehajtási ügyben sem intézkedhetett a vagyontárgy értékesítése iránt. Többek között amiatt sem, mert a DH 1. törvény alapján a fogyasztói kölcsönszerződéssel érintett végrehajtási ügyben nem tudta a befolyó összeget felosztani, a hitelezőt kielégíteni, valamint a végrehajtási jogot törölni a nyilvántartásból. Lényeges azonban, hogy az adós sem tudta a tartozását önként megfizetni a megakasztás időtartama alatt. Mindemellet a hitelező követelése a megakasztás időtartama alatt a végrehajtható okiratban foglalt mértékben folyamatosan növekedett.

A DH 1. törvény hatálybalépésével tehát a végrehajtási eljárások tömegesen kerültek megakasztásra. A végrehajtó ezekben az ügyekben semmilyen intézkedést nem tehetett, így ingatlan-kiűritést sem foganatosíthatott.

Az azonban nyilvánvaló volt, hogy ez az állapot hosszabb időn keresztül nem tartható fenn. A végrehajtást kérők – és nem csupán a fogyasztói kölcsönszerződések jogosultjai – ugyanis ennek következtében nem tudtak hozzájutni követeléseikhez. Az adósok pedig a végrehajtási eljárások megakasztásának következtében erre irányuló szándékuk esetén sem tudták megfizetni tartozásaikat. Ebből következően az adósok az egyéb fizetési kötelezettségeiknek sem tettek eleget. Biztosak lehettek ugyanis abban, hogy a végrehajtási eljárások mindegyikére ható megakasztás miatt a lefoglalt ingatlanuk árverezésére és így annak kiűritésére egy jó ideig nem fog sor kerülni. Ennek következtében a fizetési fegyelem jelentősen romlott.

## 7. A végrehajtási eljárások tovább folytatása

A DH 1. törvény alapján indult perek lezárását követő banki elszámolás részletszabályait az Elszámolási törvény rögzítette. Az Elszámolási törvény előírta a pénzügyi intézményeknek az elszámolási kötelezettséget, továbbá rendelkezett a DH 1. törvény alapján megakasztott végrehajtási eljárások tovább folytatásának szabályairól.

A pénzügyi intézmény az elszámolást – az Elszámolási törvényben meghatározottaknak megfelelően – valamennyi fogyasztói kölcsönszerződés esetén megküldte az adósok részére. Az elszámolás adós részére történő megküldését a pénzügyi intézmény 30 napon belül köteles volt bejelenteni a végrehajtónak, az elszámolás megküldésével egyidejűleg. Ezt követően a végrehajtónak 60 napon belül folytatnia kellett a korábban megakasztott végrehajtási eljárást. Az Elszámolási törvény alapján a pénzügyi intézmény bejelentését követő 30. napig azonban a végrehajtási eljárás még meg volt akasztva. A bejelentést követő 30. napig tehát a végrehajtó nem folytathatta az eljárást, a bejelentést követő 60 napon belül azonban folytatnia kellett.

<sup>33</sup> DH 1. törvény 17. § (5) bekezdés

<sup>34</sup> Vht. 7. §

<sup>35</sup> Vht. 165. §

Ez alól csak az az eset jelentett kivételt, ha a pénzügyi intézmény nem tett bejelentést a végrehajtónak. Ebben az esetben legkésőbb 2016. december 31. napját követően volt folytatható az eljárás. Ennek alapján a végrehajtási eljárások legkésőbb 2016. december 31. napját követően minden esetben tovább folytatódtak.

Erre a végső határidőről való rendelkezésre azért volt szükség, mert így a pénzügyi intézmény esetleges mulasztása sem képezhetette akadályát az adóssal szembeni végrehajtási eljárások tovább folytatódásának. Amennyiben tehát a pénzügyi intézmény az Elszámolási törvény alapján a bejelentési kötelezettségét elmulasztotta a bírósági végrehajtó felé, akkor a végrehajtási eljárás 2016. december 31. napját követően már nem volt megakasztva, hanem ettől az időponttól kezdődően szünetelt az ügy. A végrehajtó tehát az ügyet ettől az időponttól kezdődően szünetelő ügyként tartotta nyilván, vagyis a határidők és az évülés is újra indult, a többi fogyasztói kölcsönszerződéssel nem érintett végrehajtási eljárás pedig tovább folytatódott.

A végrehajtási eljárások annál az eljárási cselekménynél folytatódtak tovább, amelynél megakasztásra kerültek. A végrehajtó tehát nem minden esetben egyből az ingatlan kiürítés foganatosításával folytatta az eljárását.

Itt fontos visszautalni a 5. pontban említett Vht. módosításra, amely a kilakoltatási moratóriumot ideiglenesen hosszabbította meg. A Vht.-t módosító 2014. évi XVII. törvény a lakóingatlanok kiürítésének foganatosítását a kilakoltatási moratórium lejártának az Elszámolási törvényben<sup>36</sup> meghatározott időpontját követő időszakra halasztotta el.

A Vht. 303. §-ában meghatározott lakóingatlan-kiürítés – a kilakoltatási moratórium figyelembevételével – a fentiek alapján az elszámolásnak a végrehajtó részére történő bejelentését követő 30. napon, de legkésőbb 2016. december 31. napját követően folytatódhatott. Ezzel kapcsolatban ugyanakkor fontos kiemelni, hogy a Vht. ezen. §-a kizárólag a már értékesített lakóingatlanokra vonatkozott. Kiürítésre ugyanis csakis a már értékesített ingatlanok esetében kerülhetett sor. Emellett figyelemmel kellett lenni arra is, hogy a Vht. 303. § (9) bekezdése szűkebb szerződési körre terjedt ki, mint a DH 1. törvény, illetve, mint az Elszámolási törvény. A Vht. 303. §-ának tárgyi hatálya nem terjedt ki a jelzálogjoggal nem biztosított fogyasztói kölcsönszerződésekre. Így ezekben az esetekben akár már az elszámolásnak a végrehajtó részére történt bejelentését követően is, szinte azonnal be lehetett fejezni a lakóingatlan kiürítését az általános szabályok szerint. A kilakoltatási moratórium időszakára természetesen ezekben az esetekben is figyelemmel kellett lenni.

A fentiek alapján látható, hogy a DH 1. törvénynek, valamint az Elszámolási törvénynek a végrehajtási eljárásokra gyakorolt hatása igen jelentős volt és túlmutatott az adósok devizahiteles végrehajtási ügyein. A törvények ugyanis a devizahiteles adósokkal szemben folyó minden végrehajtási eljárást megakasztottak és így sok esetben nagyon hosszú ideig semmilyen térülés nem történt egyik ügyben sem. A követelések összege azonban folyamatosan nőtt, hiszen ezek a törvények csak az évülés tekintetében rendelkeztek arról, hogy a határidők nem folyhatnak tovább. Ezek a törvények – a hatálybalépésüket megelőzően kötött részletfizetési megállapodások és kibocsátott letiltások kivételével – az adósok önkéntes teljesítését sem tették lehetővé a végrehajtási eljárások keretei között. Ebből következően a végrehajtási eljárások eredményessége és hatékonysága csökkent, a követelések összege pedig nőtt.

<sup>36</sup> Elszámolási törvény 42. § (1) és (4) bekezdései

## 8. Az adósokat helyzetének javítására irányuló további intézkedések

### 8. 1. A magáncsőd eljárás bevezetése

A devizahiteles elszámolás, az árfolyamrögzítés, a forintosítás és a végrehajtási eljárások megakasztása is számos súlyosan eladósodott háztartás problémáján segített. A Kormány azonban úgy ítélte meg, hogy bizonyos adósi kör fizetőképességének helyreállításához további intézkedésekre is szükség van. Erre tekintettel született meg a devizahitel adósok, illetve az egyéb nehéz helyzetbe jutott adósok megsegítése érdekében a Magáncsőd törvény (Are. törvény).<sup>37</sup> A törvény 2015. szeptember 1-jén lépett hatályba és egy teljesen új jogintézményt vezetett be a magyar jogrendszerbe.

A Magáncsőd törvény adósságrendezési eljárást biztosít azzal a céllal, hogy a fizetési nehézségekkel küzdő magánszemélyek adóssága szabályozott keretek között kerüljön rendezésre és így fizetőképességük helyreálljon. Nem célja azonban ennek az új jogintézménynek sem a többszörösen eladósodott, sem pedig az átlagosnál jóval nagyobb vagyonú lakossági csoportok megmentése.

A magáncsőd eljárást kizárólag önkéntes alapon lehet kezdeményezni. A fizetéseképtelen adósok saját döntésére van tehát bízva, hogy mérlegeljék a magáncsőd eljárással együtt járó kedvezményeket és a kedvezmények biztosítása fejében teljesítendő kötelezettségeket.

Az adósságrendezési eljárással a jogalkotó az adós és a vele együtt élő családtagok anyagi ellehetetlenülését kívánja megakadályozni, önkéntesen vállalható keretek között. Ez az eljárás az adós számára több szempontból is előnyösebb, mint a végrehajtási eljárás vagy a zálogjoggal biztosított ingatlan végrehajtáson kívüli kényszerértékesítése.

A fizetési nehézségekkel küzdő családok az adósságrendezési eljárásban már az eljárás kezdeti szakaszában csődvédelmet kapnak. Ez annyit jelent, hogy az eljárás alatt védve vannak a végrehajtási intézkedésektől, a végrehajtáson kívüli kényszerértékesítésektől, és állami segítséggel kezdeményezhetik tartozásaik rendezését.

Sikeres magáncsőd eljárás esetén az adós belátható időn belül megszabadulhat adósságai jelentős részétől és a hitelezővel együttműködve akár lakástulajdonának megtartására is lehetősége nyílik. Ha pedig az adós az ötéves adósságtörlesztési időszak alatt fegyelmezetten törleszt, hitelezői pedig hozzájutottak a törvényben meghatározott minimális megtérüléshez, a bíróság mentesítheti az adóst a fennmaradó adósságai megfizetése alól. Tulajdonképpen az adós egyedüli döntése, hogy kezdeményez-e adósságrendezési eljárást, a hitelezők egyetértése nélkül. Mindazonáltal sikeres eljárás eredményeképpen a hitelezők a tartozásaik egy részét az Are. törvény erejénél fogva kötelesek elengedni.

2019. március 1-jéig közel 3000 fizetési nehézséggel küzdő magánszemély részére biztosított védelmet a végrehajtással szemben a magáncsőd.<sup>38</sup>

### 8. 2. Az adós lakhatását biztosító rendelkezések a végrehajtási eljárás során

A Magáncsőd törvény hatálybalépésével egyidejűleg a Vht.-be került a lakóingatlanok (üdülők) vonatkozásában a végrehajtást kérőket, illetve az árverési vevőket terhelő, a települési jegyzők felé fenn-

<sup>37</sup> A természetes személyek adósságrendezéséről szóló 2015. évi CV. törvény.

<sup>38</sup> <http://www.csodvedelem.gov.hu/hirek/45>



álló bejelentési kötelezettség. A módosítás alapján 2015. szeptember 1-jétől a lakóingatlan lefoglalásának tényét a végrehajtást kérő köteles volt bejelenteni az ingatlan fekvése szerint illetékes jegyzőnek. Az árverési vevő pedig a lakóingatlan kiürítésének a tényét volt köteles bejelenteni az ingatlan fekvése szerint illetékes jegyzőnek. Ez a bejelentési, illetve tájékoztatási kötelezettség 2016. július 1-jétől már a végrehajtót terheli.<sup>39</sup>

Jogalkotói cél volt tehát annak garantálása, hogy a lakóingatlannal (üdülővel) rendelkező adósok és családjának csak akkor kell elhagynia az ingatlanát, ha a jegyző a rendelkezésre álló keretek között megpróbált gondoskodni lakhatásuk biztosításáról. Ez a módosítás elsődlegesen a magáncsodeljárásba belépni nem tudó adósok számára nyújt segítséget.

### 8. 3. A lakóingatlanok lehető legmagasabb értéken történő értékesítésének biztosítása a végrehajtási eljárások során

Az adósok további védelme érdekében a Vht. 2017. március 21-én hatályba lépett módosítása<sup>40</sup> előírta, hogy a fogyasztóval kötött szerződésen alapuló követelés behajtása iránt indult végrehajtási eljárásban a lakóingatlan árverése esetén az érvényes vételi ajánlatnak el kell érnie legalább az ingatlan becsértékét. Ezzel együtt a végrehajtást kérő is kizárólag a becsértéknek megfelelő összegért veheti át az ingatlant. A módosítás célja, hogy a lefoglalt ingatlanok minél magasabb áron kerüljenek értékesítésre, valamint a fennálló követelések is a lehető legnagyobb mértékben térüljenek meg. Ez az intézkedés ugyanakkor már nemcsak az adósok védelmét vette figyelembe, hanem a végrehajtást kérők érdekeit is, hiszen célul tűzte ki a követelések minél magasabb mértékű térülését.

Érdemes kiemelni, hogy a fogyasztóval kötött szerződésen alapuló követelések köre szélesebb, mint a DH 1. törvény, valamint az Elszámolási törvénnyel érintett fogyasztói kölcsönszerződések köre. Ebből következően a magasabb minimálárra vonatkozó értékesítési korlát a végrehajtási eljárások jelentős hányadát érinti.

A Vht. 147. (3) bekezdésének 2017. március 21-től hatályos szövege szerint: „*Lakóingatlanra legalább a kikiáltási ár 70%-ának - fogyasztóval kötött szerződésen alapuló követelés behajtása esetén legalább a kikiáltási árának - megfelelő összeggel tehető érvényes vételi ajánlat, ha az adósnak ez az egyetlen lakóingatlana, lakóhelye ebben van, és a végrehajtási eljárás megindítását megelőző 6 hónapban is ebben volt.*”

Amennyiben tehát a végrehajtási eljárás a fogyasztóval kötött szerződésen alapuló követelés behajtása iránt indult, a lakóingatlan minimum a kikiáltási árán (becsértéken) kerülhet értékesítésre. Ezen feltételek hiányában a lakóingatlan értékesítésére a kikiáltási ár (becsérték) 70%-án sor kerülhet. Ha azonban az ingatlan a Vht. 147. § (4) bekezdése<sup>41</sup> alapján nem minősül lakóingatlannak, akkor akár a kikiáltási ár (becsérték) 50%-án is értékesítésre kerülhet.

<sup>39</sup> Vht. 138/C. §, Vht. 154/A. § (11) bekezdés

<sup>40</sup> A bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény módosításáról szóló 2017. évi XIV. törvény.

<sup>41</sup> „Vht. 147. § (4) Lakóingatlannak kell tekinteni

*a) a lakás céljára létesített és az ingatlan-nyilvántartásban lakóház vagy lakás megnevezéssel nyilvántartott vagy ilyenként feltüntetésre váró ingatlant (tulajdoni illetőséget) a hozzá tartozó földrészlettel, ha arra használatbavételi engedélyt adtak ki,*

*b) az ingatlan-nyilvántartásban tanyaként feltüntetett lakó-, illetőleg gazdasági épületet, épületcsoportot és az azonos helyrajzi szám alatt hozzá tartozó föld együttesét.”*

A Vht. által előírt magasabb minimáláron történő értékesítési szabály a módosítás hatálya lépését követően csökkentette a sikeres árverések és értékesítések számát. A sikeres ingatlanárverések és értékesítések számának csökkenése miatt azonban az ingatlan kiürítések száma is csökkent. Ennek a módosításnak így a kilakoltatásokra is közvetlen hatása lett.

Az ingatlanok piaci árának emelkedésére tekintettel mára az ország egyes részein az ingatlanok végrehajtási eljárás során történő sikeres értékesíthetősége nem változott, az ország más részein azonban csökkent. A Budapesten és agglomerációjában, valamint a nagyvárosokban lévő ingatlanok értékesíthetősége nem esett vissza, így a végrehajtást kérők egy részének valóban előnye származik az új szabályokból. Ez azonban az adósok számára is előnyös, hiszen tartozásuk a lehető legmagasabb mértékben térül meg, sőt akár olyan magas áron is elkelhet az ingatlana, hogy az értékesítésből az adósnak pénz jár vissza.

Abból következően azonban, hogy a módosítás a törvényben meghatározottak szerinti lakóingatlanok esetén a becsérték 100%-ára emelte a minimálár összegét, a kis településeken lévő ingatlanok értékesíthetősége jelentősen csökkent. Az ilyen ingatlannal rendelkező adósnek megnőtt az esélye, hogy ingatlana nem kerül értékesítésre és így abban határozatlan ideig még benne lakhat, tartozásainak megfizetése nélkül. Ez a helyzet nyilvánvalóan nem ösztönzi az önként teljesíteni nem kívánó adóst tartozása megfizetésére, vagy részletfizetési megállapodás megkötésére.

A Vht. az új rendelkezéseket a folyamatban lévő végrehajtási eljárásokban rendelte alkalmazni akként, hogy a soron következő ingatlanárverések kitűzése során már ezeknek a szabályoknak megfelelően kell eljárni.<sup>42</sup> Azonban ezen túlmenően azokban az ügyekben is alkalmazni kellett az új szabályokat, amelyekben bár az ingatlanárverés kitűzése a módosítás hatálya lépését megelőzően megtörtént, de érvényes vételi ajánlat a módosítás hatálya lépésekor még nem érkezett.

Ebből következően a végrehajtó minden kitűzött árverés tekintetében haladéktalanul köteles volt megvizsgálni, hogy az adóssal szemben fogyasztóval kötött szerződésen alapuló követelés behajtása iránt indult-e az eljárás vagy sem. Amennyiben fogyasztóval kötött szerződésen alapuló követelés behajtása iránt indult az ügy és lakóingatlanról volt szó, továbbá a fenti feltételek együttesen fennálltak, az árverési hirdetményt törölnie kellett az Elektronikus Árverési Felületről. A felek törölt árverésről történő értesítése mellett a végrehajtónak újra ki kellett tűznie az árverést a módosult szabályoknak megfelelően.

A módosítás több lehetőséget is biztosít arra, hogy a fogyasztóval kötött szerződésen alapuló követelés behajtása iránt indult végrehajtási eljárásban a lakóingatlan árverése esetén az érvényes vételi ajánlat tételére a becsérték összegénél alacsonyabb értéken is sor kerülhessen. Ilyen eset, ha a lakóingatlan folyamatos árverezése iránti hirdetmény közzététele óta egy év eltelt, és a lakóingatlan még nem került értékesítésre. Ebben az esetben a következő kitűzésre kerülő árverésen a kikiáltási ár (becsérték) 90%-án már érvényes vételi ajánlatot lehet tenni.<sup>43</sup> Folyamatos árverezés iránti hirdetmény közzétételeire akkor kerül sor, ha kétfő sikertelen ingatlan árverést követően a végrehajtást kérő nem vette át az ingatlant, annak minimálárán vagy a fölött.

Fontos kiemelni, hogy ezek az új rendelkezések nem átmeneti időre kerültek megállapításra, azok a mai napig hatályban vannak.

<sup>42</sup> Vht. 306/X. § (1) bekezdése

<sup>43</sup> Vht. 159. § (8) bekezdése

#### 8. 4. Az ún. elsétálás lehetőségének biztosítása a végrehajtási eljárások során

A Vht. 2017. március 21-én hatályba lépett módosítása lehetővé tette, hogy a felek (vagyis az adós és a végrehajtást kérő, több végrehajtást kérő esetén pedig valamennyi végrehajtást kérő) az ingatlan egy alacsonyabb értéken történő árverezésében állapodjanak meg. Ez az összeg a kikiáltási árnak (becsértéknek) az általuk meghatározott olyan mértéke, amelyen már érvényes vételi ajánlat tehető. A Vht. nem határoz meg alsó korlátot, hanem a felekre bízta, hogy az ingatlan minimálára milyen összegű legyen. A Vht. főszabályától (100%, 70%, 50%) tehát a felek eltérhetnek.

Az ezen minimális összegben árverésre kitűzött ingatlan azonban sikeresen árverésre kerülhet akár a kikiáltási ár (becsérték) 100%-a felett is. Licitálni ugyanis a felek által meghatározott minimális összeg fölött is lehet, felső korlát nincs. A felek csupán egy alacsonyabb értéken történő árverezés összegében állapodnak meg, amellyel összefüggésben azonban nem határozható meg előre az árverés lezárultát követő maximális licit összege.

A módosítás egy nagyon fontos új eleme, hogy ilyen esetben az ingatlan sikeres árverését követően az adósnak - az árverésből befolyó vételár végrehajtást kérők közötti felosztását követően - fennmaradó minden további tartozása megszűnik a végrehajtást kérőkkel szemben.<sup>44</sup>

Ez az ún. elsétálás lehetősége (*walk away*), amelyet a magyar jog a Vht. módosítás előtt nem szabályozott. Lényeges, hogy ez a lehetőség nem csupán a pénzügyi intézetek felé fennálló tartozások tekintetében áll fenn.

Az adós tehát az elsétálás lehetőségének megteremtésével a lakóingatlana elárverezése után az összes tartozásától megszabadulhat a törvény erejénél fogva. Jellemzően erre abban az esetben kerül sor, amikor az adós ingatlanának értékesítése – akár többször is – sikertelen volt, az adós azonban szeretne megszabadulni tartozásaitól. Feltétel ugyanakkor az is, hogy a végrehajtást kérők készek legyenek megállapodni az adóssal.

#### 8. 5. A kilakoltatási moratórium meghosszabbítása

A 2003 óta hatályos ún. téli kiürítési moratóriumra vonatkozó szabályozást a jogalkotó 2017. november 11. napjával módosította. A módosítás<sup>45</sup> alapján a Vht. a lakóingatlan kiürítésének foganatosítását (a korábbi rendelkezés szerinti december 1-jétől március 1-jéig terjedő időszak helyett) a november 15-től április 30-ig terjedő időszakot követő időszakra halasztotta el, ha a kötelezett/adós magánszemély<sup>46</sup>. A módosítás ezzel meghosszabbította a kilakoltatási moratórium időtartamát. Ezzel a jogalkotó a legkritikusabb téli időszakban nyújt segítséget az adósoknak. A módosítással érintett rendelkezést a hatálybalépése napján folyamatban lévő azon végrehajtási eljárásokban is alkalmazni kellett, amelyekben a lakóingatlanok kiürítésére még nem került sor.

<sup>44</sup> "Vht. 156. § (5) A végrehajtó a lakóingatlan árverezése során a felek kívánságára az általuk meghatározott értékre lecsökkenti azt az összeget, amelyen érvényes vételi ajánlat tehető. Az ilyen módon lefolytatott árverésből befolyó árverési vételár felosztását követően fennmaradó követelés megszűnik, a végrehajtási eljárás pedig befejeződik."

<sup>45</sup> A bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény módosításáról szóló 2017. évi CXXXV. törvény.

<sup>46</sup> Vht. 182/A § (1) bekezdés

A módosítással összefüggésben fontos kiemelni, hogy amíg a kilakoltatási moratórium korábbi meghosszabbítása időleges volt, addig ez a módosítás nem átmeneti jellegű, nincs határidőhöz kötve.

A kilakoltatási moratórium időtartama hatással van a lakóingatlanok végrehajtási eljárás során történő sikeres értékesítésére, a követelések megtérülésére és az adósok fizetési hajlandóságára is. Azzal a következménnyel is jár ugyanis, hogy több esetben az árverési vevő a lakóingatlan sikeres árverését követően csak hosszabb idő múlva veheti birtokba az így megvásárolt ingatlant.

Fontos azonban azt is kiemelni, hogy nem mindegyik ingatlan kiürítése során kell figyelemmel lenni a kilakoltatási moratórium időtartamára. Ilyen kivétel például az önkényesen elfoglalt lakás kiürítése, vagy ha a kötelezettel szemben korábban rendbírságot szabtak ki, vagy ha a kötelezett nem magánszemély.

Lényeges továbbá, hogy az ingatlan kiürítésre, illetve birtokbaadásra vonatkozó statisztikai adatok nem feltétlenül azonosak a kilakoltatásokra vonatkozó adatokkal. A Vht. alapján az ingatlan kiürítésére akkor is sor kerül, ha az adós önként hagyja el az ingatlant, és akkor is, ha az ingatlan már értékesítéskor is üres volt. Rendőri közreműködéssel történő ingatlan kiürítésre, illetve birtokbaadásra ilyenkor természetesen nem kerül sor. A kilakoltatás alatt tehát tulajdonképpen a rendőri közreműködéssel történő ingatlan kiürítést kell érteni.

## 9. Összefoglalás

A jogalkotó 2014-től olyan szabályozási megoldásokat készített elő, amelyek átfogóan képesek voltak kezelni a fogyasztók széles körét érintő, a fogyasztói kölcsönszerződések részét képező szerződési feltételek tisztességtelenségéből eredő jogkövetkezmények gyors és hatékony levonását. A fogyasztói kölcsönszerződésekhez kapcsolódó kérdések törvényi szintű rendezése során kiemelt jelentőséggel bírt az érdekei érvényesítésében gyengébb félnek minősülő, a pénzügyi-gazdasági folyamatokban járatlan fogyasztó védelme. Mindezzel párhuzamosan a végrehajtás eljárási szabályok az utóbbi években az adósok védelmére nagyobb hangsúlyt fektetettek. A devizahiteles törvényekhez kapcsolódóan a végrehajtási eljárások döntő többsége azonban mára már vagy tovább folytatódott, vagy le is zárult. Elenyésző azoknak az végrehajtási eljárásoknak a száma, amelyek a megakasztásból a végső határidő lejárta miatt átfordultak szünetelésbe.



Rezessy Gergely<sup>1</sup>  
*makrogazdasági elemző*  
*Pénzügyminisztérium*

**A DEVIZAHITELEZÉS INGATLANPIACI ÉS  
MAKROGAZDASÁGI ASPEKTUSAI, VALAMINT  
A JELENLEGI HITELEZÉSI CIKLUSSAL VALÓ  
ÖSSZEHASONLÍTÁSA**

---

<sup>1</sup> Szeretnék köszönetet mondani Erdélyi Balázsnak a tanulmány elkészítése során nyújtott segítségéért és kollégáimnak a hozzá fűzött értékes megjegyzéseikért.





## 1. Bevezetés

A tanulmány célja a hazai devizahitelezés vizsgálata, elsősorban a lakáshitelek esetében. Az elemzés kitér a devizahitelek elterjedésének előzményeire és a devizahitelek sikeres kivezetését követő időszakra is. Az ingatlanhitelezés előtérbe helyezését az indokolja, hogy bár a devizahitelek a személy kölcsönök és gépjárműhitelek terén is jelentős volumenben voltak jelen, az ingatlanpiac nemzetgazdasági szempontból több ok miatt is fontos tényező. Egyrészt az ingatlan vásárlása céljából felvett hitel általában évtizedekig tartó törlesztési kötelezettséget ró a háztartásokra, másrészt a lakás a legtöbb háztartás legfontosabb vagyoneleme. Emiatt a hiteladósság törlesztése és az ingatlan értékének a változása hosszú időn keresztül és jelentősen befolyásolja a háztartások elkölthető jövedelmét, vagyoni helyzetét és fogyasztását.

A másik oldalról a nagyszegű és hosszúlejáratú ingatlanhitelek minősége alapvetően befolyásolja a bankok tőkehelyzetét, hitelezési lehetőségeit. Amennyiben a hitelfelvevők nem képesek időben teljesíteni törlesztési kötelezettségeiket, az a bankok számára növekvő tartalékolási kötelezettséget eredményez, amelynek következtében csökken a bankok hitelnyújtási képessége. A rossz hitelállomány magas aránya ezért hosszú időre visszafogja a hitelezést, ezen keresztül a teljes keresletet.

A lakáshitelek elérhetősége az ingatlanpiacon kialakuló kereslet szempontjából is meghatározó, amely a felépülő lakások számát és így az ingatlanállomány megújulási arányát is befolyásolja. Az új lakások megfelelő kínálata a munkaerő mobilitása szempontjából is lényeges, hiszen megfelelő lakhatás biztosítása nélkül az egyes régiókba irányuló munkaerőáramlás az árak emelkedéséhez vezet, amely korlátozza a további mobilitást. A megfizethető és jó minőségű lakhatás elérhetősége a demográfiai folyamatok szempontjából is fontos. Amennyiben ugyanis a családok jövedelmének számottevő részét köti le a lakhatás biztosítása, vagy csak kényszermegoldásokkal, rossz minőségben és a munkalehetőségektől távol oldható meg költséghatékonyan, az a gyermekvállalási hajlandóságot is csökkenti.

A rendszerváltás utáni időszakban három alkalommal futott fel az újlakás-hitelek kihelezése. Először a 2000-es évek elején a hitelezés szempontjából magas kamatkörnyezetben a támogatott (forint) lakáshitelek bevezetésének köszönhetően. A támogatások jelentős csökkentése után nem sokkal a devizahitelezés vette át a forint-hitelek helyét a hitelezésben, amely egészen a válságig uralta a hitelpiacot. Ezután ismét visszaesett a hitelezés volumene, majd a devizahitelek örökségének több lépcsőben történő sikeres kezelését követően nyílt meg ismét a lehetőség a lakáshitelezés növekedése előtt.

A következőkben először a hitelezés és az ingatlanpiac hosszútávú tendenciáinak áttekintésére kerül sor, majd a rendszerváltás utáni időszak, a lakáshitelek támogatásának bevezetése, ezt követően a devizahitelek elterjedése kerül tárgyalásra. Végül pedig a jelenlegi hitelezési időszak kerül összehasonlításra a devizahitelek felfutásának periódusával.

## 2. A lakásépítések hosszú távú tendenciái

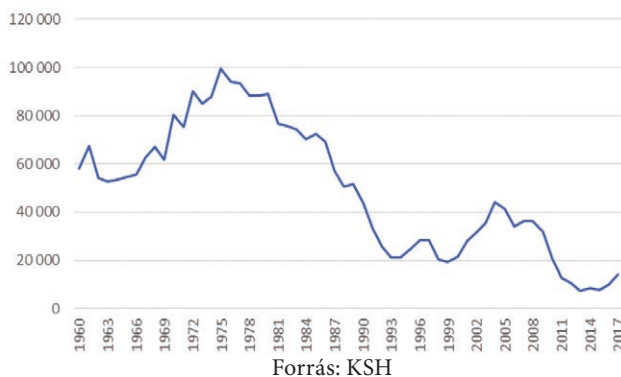
Az 1960 óta eltelt időszakot elemezve látható, hogy az első nagy lakásépítési boom az 1970-es években volt megfigyelhető, amikor évente átlagosan közel 90 ezer lakás épült. Ez egyfelől az 1973-ban bevezetett családpolitikai intézkedések eredménye, másfelől ekkor érte el a családalapítás időszakát egy népesebb korosztály, a Ratkó-korszakban (az 1950-es években) szü-

letettek. A születésszám növekedését pedig az épített lakások számának emelkedése kísérte (1. ábra). Ebben közrejátszott, hogy a családpolitikai intézkedések része volt a lakáshoz jutás könnyítése is, amelynek keretében a három- és többgyermekes családoknak viszonylag rövid időn belül alacsony bérleti díjú tanácsi lakást, az új házásoknak pedig kamatmentes vagy alacsony kamatlábú kölcsönt biztosítottak. Emellett szociálpolitikai lakástámogatás volt igényelhető a megígért gyermekekre is. Amennyiben ezek később nem születtek meg, úgy a támogatást a hitel részeként tőkésítették. Hozzá kell tenni azt is, hogy az ekkor felépült lakások jelentős része házigyári panel épületben volt. Ezt követően a demográfiai csúcs lecsengését a feltehetően hosszútávon fenntarthatatlan lakásépítések számának mérséklődése kísérte.

Nemzetközi tapasztalatokon alapuló becslések alapján a rendszerváltást követően 1990 és 1999 között éves átlagban felépült 26.500 lakás azonban nem volt elegendő a lakásállomány megújításához. Az MNB 2016-ban elvégzett becslése szerint Magyarországon a lakásállomány minőségének fenntartásához szükséges egyensúlyi lakásépítések száma megközelíti a 40.000-et (MNB, 2016), ami hozzávetőlegesen 1 százalékos megújulási aránynak felel meg. Ettől számottevően elmaradt az 1990-es évek 0,6 százalékos rátája. Amennyiben ehhez hozzávesszük, hogy Magyarországon az egy háztartásra eső lakásállomány alacsonyabb az Euro-zóna átlagánál, illetve azt, hogy az 1990-es években meglévő lakásállományra fokozottan igaz, hogy jelentős része meglehetősen amortizálódott, illetve kényelmi, energiatakarékossági és egyéb szempontokból is el volt maradva a nyugat-európai színvonaltól,<sup>2</sup> akkor ebben az időszakban az egyensúlyi lakásépítések száma jelentősen meghaladhatta a 40 ezres becslést.

A lakáspiac keresleti oldalát a piacgazdaság keretei között azonban az állami támogatáson és a demográfiai folyamatokon kívül elsősorban a háztartások hosszú távú jövedelmi kilátásai, nettó pénzügyi vagyoni pozíciója és a hitelpiaci kondíciók befolyásolták. Ennek következtében a rendszerváltást követő transzformációs válság során a lakosság csökkenő jövedelme és a többek között a magas infláció és csökkenő támogatások miatt romló hitelezési feltételek eredményeként a lakásépítések száma meredek zuhanásba kezdett és 1999-ben 20.000 alatti darabszámmal érte el mélypontját (1. ábra).

1. ábra: Épített lakások számának hosszútávú alakulása (darab)



<sup>2</sup> A KSH adatai alapján 1990-ben mindössze a lakások 74,1 százaléka rendelkezett vízőblítéses WC-vel és 78,3 százaléka rendelkezett fürdőhelyiséggel.

A lakáspiac felfutásnak következő hullámát a lakáshitelekkel kapcsolatos támogatások 2000-ben történő bevezetése, majd a következő évben a feltételek kedvezőbbé tétele indította el. 2003-ban a támogatások azonban jelentősen csökkentek, így a hitelezés ismét visszaesett, egészen a devizahitelek nagyjából egy évvel később kezdődő elterjedéséig.

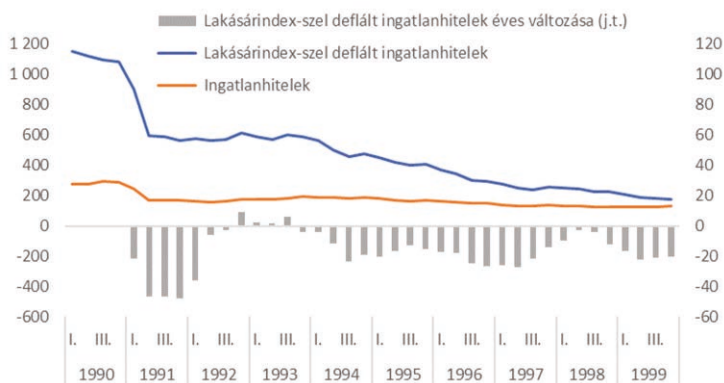
A devizahitelezés válságot követő megszűnése következtében ismét visszaesett a hitelek kiáramlása és a lakásépítések száma is. 2013 jelentette a mélypontot, amikor alig több mint 7.000 lakás épült egy év alatt és egészen 2017-ig kellett várni, hogy újra 10.000 fölé emelkedjen az épített lakások száma.

### 3. A devizahitelek megjelenésének előzményei

#### 3.1. A rendszerváltást követő ingatlanpiaci és hitelezési környezet

A rendszerváltást követően csökkent a lakosság jövedelme és a gyenge hitelezési folyamatok sem támogatták a lakáspiac keresleti oldalát. Ennek következtében 1990-hez képest az évtized végére jelentősen megcsappant a lakáshitelek állománya, amelyben szerepet játszott a rendszerváltás előtt az OTP által nyújtott kedvezményes kamatozású lakáshitelek 1991 eleji tömeges törlesztése is. Ezen túl a lakáshitelek állományának csökkenése a kétszámjegyű inflációnak köszönhetően magas kamatok következménye volt, amely a lakosság bizonytalan jövedelmi helyzetével együtt a lakáshitelezés jelentős gátjává vált. (2. ábra)

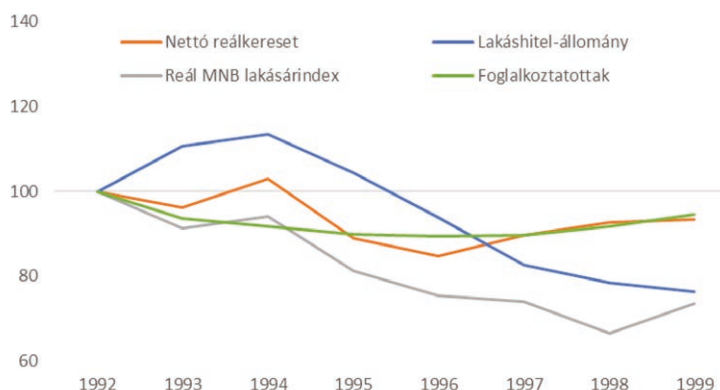
2. ábra: Ingatlanhitelek állománya és éves változása a 90-es években (milliárd forint, illetve év/év, %)



Forrás: KSH

Az 1990-es évtized nagyrésztében a csökkenő lakáshitel-állomány, reálbérek és foglalkoztatás miatti gyenge kereslet következtében - a kevesebb megépült lakás ellenére - a lakások ára reálértékben csökkent (3. ábra). A munkanélküliségi ráta mérséklődésének hátterében a foglalkoztatásnál gyorsabban csökkenő aktivitás állt, ami azzal magyarázható, hogy munkájuk elvesztését követően sokan elhagyták a munkaerőpiacot.

3. ábra: Lakásárak, nettó reálkereset, foglalkoztatás és lakáshitelek alakulása (1992=100)



Forrás: KSH

### 3.2. A támogatott forintbitelek időszaka

Mivel a magas kamatok és a lakosság bizonytalan jövedelmi kilátásai miatt a meglévő igény ellenére sem volt a lakóingatlanok iránt fizetőképés kereslet, a Kormány kiemelt fontosságúnak látta a lakáshoz jutás támogatását. Ennek érdekében 2000-ben megváltoztatta lakáspolitikáját, amelynek során egyfelől az önkormányzati bérlakásépítések elősegítésével, másfelől a lakáshitelek támogatásával kívánta elérni célját. A következőkben ezek közül az utóbbi kerül tárgyalásra.

Két lakástámogatási program indult: a jelzáloglevéllel finanszírozott hitelek kamattámogatása (forrásoldali kamattámogatás) és a kiegészítő kamattámogatás (eszközoldali kamattámogatás). A támogatások célja az volt, hogy arra az átmeneti időszakra is megfizethetővé tegyék a lakáshiteleket, amíg az infláció csökkenésével a hitelkamatok normalizálódnak. (Tárki, 2004)

Az eszközoldali kamattámogatás lényege, hogy a bankok által felszámított üzleti kamat egy részét a költségvetés fizeti, így a hitelfelvevőt csak a támogatással csökkentett kamat terheli. A támogatás nagyságát az állampapírok referencia hozamához kötötték, így az infláció és az állampapírpiaci hozamok csökkenésével a támogatás nagysága is mérséklődött. Mivel az intézkedés nem hozta meg a hitelkihelyezés várt növekedését, 2001 őszén a támogatás 2%-os növelésével 6%-ra csökkentették a hitelfelvevő által maximálisan fizetendő kamat nagyságát. A kamattámogatott hitelek csak új lakás vásárlásához és építéséhez voltak felhasználhatók.

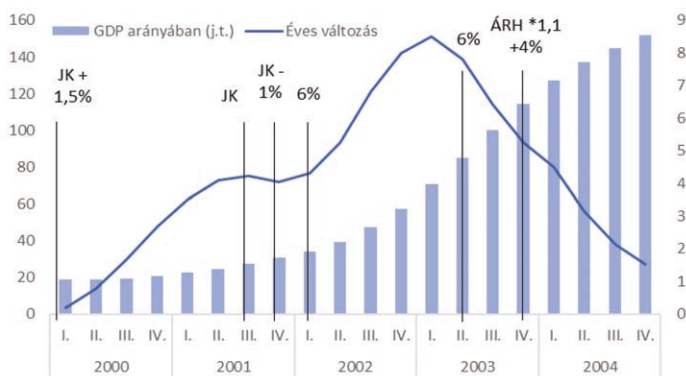
A forrásoldali támogatás nagyobb jelentőségű, mivel használt és új lakás vásárlására egyaránt felhasználható volt. A konstrukció lényege, hogy a lakáshitelek finanszírozását szolgáló jelzáloglevelekhez adott kamattámogatást, így biztosított a bankok számára hosszú lejáratú olcsó forrást. 2000 januárjában a kamattámogatás mértékét 3 százalékpontban határozták meg, amit több lépésben 2002 februárjára a jelzáloglevél kamata plusz 2 százalékpont-ra emeltek, de a támogatás nagysága legfeljebb 10 százalékpont lehetett. A forrásoldali támoga-

tás mértékének emelése és az adósok számára felszámítható ügyleti kamat maximálása következtében a támogatott hitelek kamatlába két év alatt 11,5%-ról 6%-ra csökkent. (4. ábra)

A hitelek kamattámogatásán túl jelentősen megnövekedett a hitelek törlesztése után a személyi jövedelemadóból levonható kedvezmény nagysága is, és a kedvezményt az új lakásokon kívül kiterjesztették a használt lakások hiteltörlesztésére is.

A lakáshitelek kihelyezése - az ügyleti kamat felső korlátjának 2002. februári 6 százalékból való megállapítását követően - gyorsabban kezdett növekedni. A 2001-ben kihelyezett 153 milliárd forintot követően 2002-ben 493 milliárd forint, a következő évben pedig már 825 milliárd forintnyi ingatlanhitelt nyújtottak a bankok. A hitelezés gyors felfutását támogatva a rendszerváltás óta felhalmozódott elhalasztott kereslet és a felfutás előtt alacsony szinten álló hitelállomány is.

4. ábra: Háztartások ingatlanhitel-állománya (százalék)



Megjegyzés: a függőleges vonalak és a felettük található számok a maximális ügyleti kamat mértékét és megváltoztatásának időpontját mutatják, forrásoldali támogatás és használt lakás vásárlása esetén (JK: Jelzáloglevél kamata, ÁRH: Állampapírpiaci referenciahozam).

Az ingatlanhitelek GDP-hez mért aránya a 2000-ben elért 1% körüli mélypontról 2003 végére 8%-ra emelkedett. Ekkor a lakáshitelek kamattámogatására fordított összeg meghaladhatta a GDP 0,7%-át. Amennyiben a 2002 eleji kondíciók mellett és az év második felére kialakuló dinamikával folytatódik a forintbitelek állományának növekedése, akkor 2008 végére becsülhetően a GDP 1,8%-ára nőtt volna a kamattámogatás költsége.<sup>3</sup>

A támogatások összegének növekedése mellett a növekvő kamatlábak és költségvetési hiány is azonban arra készítette a Kormányt, hogy jelentős szigorításokat vezessen be a kamattámogatások terén. 2003 júniusában és decemberében csökkent a támogatások összege és a felvehető hitel nagysága is. A 2003-ban végrehajtott szigorítások következtében a forintbitelek kiáramlásának növekedési üteme visszaesett és 2006 elején már az állományuk is csökkenni kezdett.

<sup>3</sup> Mivel a kedvezményes hitelekben belül a használt lakás vásárlására is fordítható forrásoldali kamattámogatású hitelek voltak túlnyomó többségben (PAPP, 2005), így ennek a támogatásnak a kamatkondícióival számoltunk. A lakáshitel állományának növekménye szinte teljes egészében az állami támogatásos konstrukcióban valósult meg (SZALAY-TÓTH, 2003), ezért úgy számoltunk, hogy az adott negyedévben folyósított ingatlanhitel 100%-a kamattámogatott.

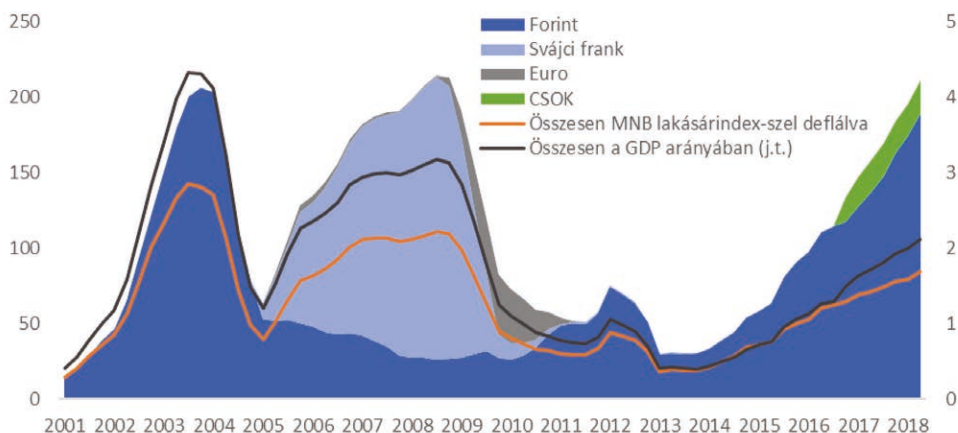
A hosszútávú megoldás az infláció csökkentése és a piaci lakáshitelek hozzáférhetővé tétele lett volna. A lakástámogatási rendszer megalkotói is tisztában voltak ezzel, hiszen a rendszer alapgondolata az volt, hogy abban az átmeneti időszakban is szélesebb réteg számára megfizethetővé tegyék a lakáshiteleket, amíg az infláció csökkenésével a piaci kamatok megfizethetővé válnak (Tárki, 2004). A magas költségvetési hiány és a forint 2003-as sáveltolása és a részben emiatt végrehajtott összesen 600 bázispontos kamatemelés következtében azonban az alacsony kamatok célja egyre távolabb került.

## 4. A devizahitelek időszaka

Az államilag támogatott lakáshitelek a tartósan magas költségvetési hiány és a részben kényszerpályán mozgó, részben elhibázott monetáris politika következtében fenntarthatatlanná váltak. A magas hiány egyfelől korlátozta a költségvetés mozgásterét, másfelől a deficit hozzájárult az infláció és a kamatlábak magas szinten maradásához. A kamatlábak csökkenésével párhuzamosan a kamattámogatás összege is csökkent volna, idővel pedig nem is lett volna rá szükség. Ezzel szemben a kamatok a támogatások kivezetését megelőző időszakban nemhogy csökkentek volna, hanem tovább nőttek, nem is kis mértékben, mivel az alapkamat a 2003. januári 6,5%-os szintről az év végére 12,5%-ra nőtt. Ez vezetett ahhoz, hogy a forintbitelek támogatásának 2003. decemberi módosítása hatására a lakáshitelek magas kamatai megfizethetlenné váltak a lakosság számára.

Ebben a környezetben a bankok egy új terméket fejlesztettek ki jövedelmezőségük fenntartása érdekében, a devizaalapú jelzáloghitelt, amelyet elkezdtek ajánlani az ügyfeleknek. A jóval alacsonyabb kamatlábak igen kedvezőnek tunk az ügyfelek számára, így a devizahitelek gyorsan nagy népszerűsége tettek szert. 2005-re átvették a támogatott forintbitelek szerepét, aminek köszönhetően a 2008-ig eltelt négy évben jelentős devizahitel-kiáramlás valósult meg (5. ábra).

5. ábra: Új forint és deviza ingatlanhitelek, illetve CSOK (4 negyedéves mozgóátlag, milliárd forint)



Forrás: KSH, MNB

#### 4.1. A devizahitelezés kockázatai

A devizahitelezés felfutása meglehetősen nagy kockázatot jelentett, amely az ügyletben részt vevő bankon és adóson túl a bankrendszer stabilitását és a realgazdaságot is fenyegette.

A hitelfelvevő oldalán árfolyamkockázattal és kamatkockázattal kell számolni. A devizahitelek során a bankok a teljes árfolyamkockázatot az adósokra hárították, ráadásul az árfolyamrést (a deviza eladási és vételi árfolyama közötti különbséget) is szabadon változtathatták, ami tovább növelhette az adósok fizetési kötelezettségeit. A bankok megfelelő szabályozás hiányában a kamatokat is egyoldalúan megváltoztathatták, amivel éltek is a válság során.

Annak ellenére, hogy a bankok elvileg az árfolyamkockázatot és a kamatkockázatot is áthárították az adósokra, számukra is hordoztak kockázatot a devizahitelek. A bankok számára fedezetként felajánlott ingatlanok értéke ugyanis meredeken eshet, amelyből az árfolyamgyengülése és a kamatok emelkedése következtében az adósok nem tudják törleszteni hiteleiket. Ennek oka, hogy a bankok által nagy számban értékesített ingatlan lenyomja az árakat a piacon, amit az ekkor nagy valószínűséggel tapasztalható általános gazdasági visszaesés is súlyosbít. A biztosítékként felajánlott fedezet értékének csökkenése következtében a bankok nem jutnak hozzá követeléseikhez és veszteségeket kénytelenek elkönyvelni.

A válság idején a hazai bankok reakciója tovább növelte a kockázatokat, mivel a nem fizető adósok számának növekedésére a kamatok és az árfolyamrés megemelésével reagáltak, így a még fizetőképessé adósokra hárítva a nemfizetők arányának növekedéséből származó veszteségeket. Ez azonban további adósok számára tette lehetetlenné a magasabb törlesztőrészek fizetését.

A devizahitelek tömeges elterjedése esetén a törlesztőrészek növekedése nemzetgazdasági szinten is kockázatokat jelent. A magasabb törlesztési kiadások következtében csökkenő fogyasztás ugyanis negatívan hat a GDP-re, amit tovább súlyosbít az ennek következtében visszaeső foglalkoztatás és bérek. Amennyiben a magasabb törlesztés következtében számos háztartás nem képes időben fizetni a bank felé, akkor a bankok kisebb kockázatvállaló képessége következtében a hitelkínálat is mérséklődik, amely a lakosság romló jövedelmi helyzete miatt csökkenő hitelkereslettel találkozva visszafogja a hitelek kiáramlását.

Ezen túl a nem-teljesítő hitelek arányának növekedése – megfelelő beavatkozás hiányában – a pénzügyi rendszer összeomlásával fenyeget, amely tetemes veszteséget okozna a gazdaság számára. Ennek elkerülésére a bankok feltőkésítéséhez igen jelentős költségvetési források felhasználására lehet szükség, amely az államadósság hirtelen megemelkedéséhez vezet. Néhány más országgal ellentétben, Magyarország ezt elkerülte, részben annak köszönhetően, hogy a hazai leánybankok finanszírozásáról külföldi anyabankjaik gondoskodtak, részben pedig azért, mert a hazai tulajdonban lévő OTP viszonylag későn kezdett bele az agreszív terjeszkedésbe a devizahitelek piacán. Ettől függetlenül a 2008-ban az EU és az IMF által nyújtott hitelből három magyar tulajdonú bank, az OTP Bank, az FHB Bank és a Magyar Fejlesztési Bank (MFB) is kapott állami támogatást. A pénzügyi juttatás célja az volt, hogy biztosítsa a piaci szereplőket a bankok stabil helyzetéről, így csökkentve a bankok kockázatát. Mivel a pénzintézetek helyzete stabil maradt, így azóta már visszafizették a támogatást.

További kockázat, hogy a bankok feltőkésítési kényszere következtében megnövekvő államadósság megemeli az állampapírok kockázati prémiumát, így növelve azok kamatát és csökkentve árfolyamukat. Amennyiben a hazai pénzügyi szektor jelentős mennyiségű állampapírt



birtokol, akkor a csökkenő árfolyamok miatt veszteséget könyvel el az állományon. Ez potenciálisan még feljebb srófolja a bankok feltőkésítési igényét, ami magasabb államadósságot és állampapírpiazi hozamokat eredményez. Ez pedig egy ördögi kör kialakulásához vezet, amely kölcsönösen rontja a bankok és az államháztartás helyzetét. Ez a kockázat a magyar bankokat nem érintette, mivel viszonylag kis mennyiségű állampapírt birtokoltak, illetve az IMF hitel következtében az államnak egy ideig nem kellett kötvényeket kibocsátania.

## 4.2. A devizahitelek elterjedésének időszaka

Annak ellenére nőhetett töretlenül a devizahitelek állománya a válságig, hogy a kockázatok már a korai szakaszban ismertek voltak. A jegybank ugyanis már 2004-től kezdve figyelmeztetett az árfolyamgyengülés törlesztési terheket növelő hatására, amellyel a hitelfelvevők általában nem voltak tisztában (MNB, 2004). Az Magyar Nemzeti Bank (MNB) mellett a Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyelete (PSZF) részéről is érkeztek figyelmeztetések, de egyiküknek sem voltak jogszabály adta hatékony eszközei a devizahitel-kiáramlás lassítására. Így elsősorban a lakosság tájékoztatására hagyatkoztak és a bankok önszabályozó mechanizmusaiban voltak kénytelenek bízni.

A helyzetet súlyosbította, hogy a bankok között hitelezési verseny alakult ki a profit növelése érdekében, így egyre lazultak a hitelezési feltételek. Csökkent a bankok által megkövetelt hitelfedezeti arány, enyhültek az adósokkal szembeni jövedelmi elvárások, a jutalékért dolgozó hitelközvetítők bevonása az értékesítésbe pedig egyértelműen háttérbe szorította a kockázatok mérlegelését a rövid távú profitérdekekkel szemben.

A forintbitelek kiárazódásáért, a kamattámogatásra fordított összeg megnövekedéséért és így a devizahitelek elterjedéséért az MNB és a Kormány 2003-as közös akciója is felelőssé tehető, amelynek következtében kevesebb mint 6 hónap alatt 600 bázisponttal nőtt az alapkamat mértéke. Ennek a gyors emelésnek az előzménye, hogy a jegybank 2002 végén a forint erősödése ellenére magasán tartotta az alapkamatot és többször interveniált is az erősödés megakadályozása érdekében. Majd 2003 nyarán az MNB - a piac legnagyobb meglepetésére - a Pénzügyminisztériummal közösen bejelentette a forint árfolyamsávjának leértékelését, amellyel hiteltelenné tette az inflációs célkövetés rendszerét, mivel egyértelmű volt, hogy az intézkedés során nem az inflációt, hanem a gazdaság élénkítését tartotta szem előtt. Az MNB váratlan lépése és az államháztartás magas hiánya a forint gyors leértékelődéséhez vezetett, amelyre a jegybank június 11-én egy 100, 8 nappal később egy 200, majd novemberben egy 300 bázispontos kamatemeléssel reagálva 12,5%-ra emelte az alapkamatot.

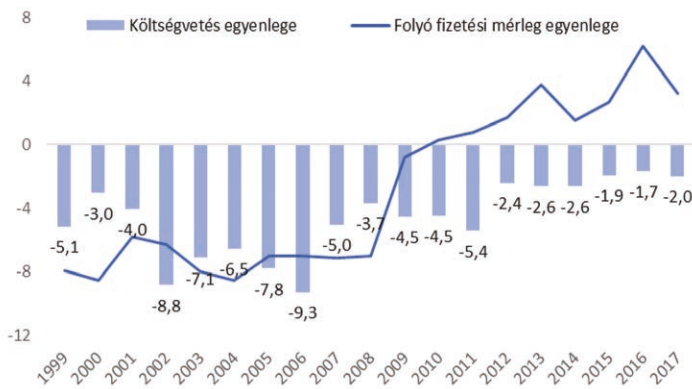
A devizahitelezés elszabadulásában azonban a kormányzaté a legnagyobb felelősség. Egyfelől a túlzott fiskális lazítás miatt megugró hiány és magas államadósság okolható a forintbitelek kockázati felárának növekedéséért és a magas inflációért, amely szintén növelte a kamatozat. Ezért váltak a forintbitelek versenyképtelenné a devizahitelekkel szemben. Ebben a helyzetben a Kormány előrelátóan szabályozhatta volna a lakosság devizában történő eladósodásának mértékét, hiszen egyedül neki volt lehetősége, hogy jogszabályalkotás segítségével avatkozzon be a folyamatba. Azonban nem tette, mivel a devizahitelek kiáramlása érdemben hozzájárult a gazdasági növekedéshez, így annak korlátozása rövid távon nem állt érdekében. A problémát súlyosbította, hogy a szigorú monetáris politika és az árfolyamsáv erős széléhez ta-

padó forint, valamint a kormányzat kommunikációja, amely az egyensúlytalanságok ellenére, az euró viszonylag gyors bevezetését ígérte, azt a hamis illúziót kelthette a háztartásokban, hogy néhány év elteltével a devizahitelek árfolyamkockázata jelentősen csökkenni fog.

A hitelezéssel párhuzamosan – részben azzal összefüggésben, részben attól függetlenül – azonban más egyensúlytalanságok is kialakultak a gazdaságban, amelyek később számottevően súlyosbították az 2000-es évek végén kialakuló válságot. Ezek a devizahitelek arányának növekedésével párhuzamosan kialakuló jelentős költségvetési és külső deficit (6. ábra). Utóbbi jelentős részben a hitelezés felfutásával is összefüggésbe hozható. A fizetési mérleg hiányát a 2000-es évek elején elsősorban nem adósságeneráló FDI beáramlás finanszírozta. A következő években azonban a lakosság és a vállalatok jövedelmi kilátásainak javulása – részben a magas költségvetési hiánnyal is összefüggésben – ösztönözte az aktuális jövedelmeket meghaladó fogyasztást és a megtakarításokat meghaladó beruházást, ami a hiány megnövekedését eredményezte. A különbséget külföldi hitelek finanszírozták, amelyek jelentős részét a bankok devizahitelek formájában csatornáztak a gazdaság szereplői felé.

Ezzel szemben az államháztartási deficit megnövekedését a legtöbb tétel érintő költségvetési lazaság okozta, amely kiterjedt az államtól származó lakossági jövedelmekre és transzferekre, az adóterhek csökkentésére és egyszeri kiadásokra (főleg autópálya-építésekre) és az ezekből következő növekvő adósságra és kamatkiadásokra.<sup>4</sup> A hiány nagysága 2002-től vált különösen szemtűnővé, amikor a GDP közel 9%-ára ugrott és a magas deficit a válság hatására bekövetkező kiigazításig fennmaradt. A jelentős külső és belső egyensúlytalanság mellett 2005-ben a gazdaság kezdett túlfűtötté válni és 2006-ban már egyértelmű kapacitáskorlátok jellemezték (MNB, 2018).

6. ábra: Költségvetési egyenleg a GDP arányában (százalék)



Forrás: KSH, MNB

### 4.3. Az egyensúlytalanságok miatt bekövetkező kiigazítás

A válságot megelőzően is egyértelmű volt, hogy a kettős deficit fenntarthatatlan, így az államnak fiskális konszolidációt kell végrehajtania. Ennek hiányában ugyanis egy idő után a piac által kikényszerített korrekció révén áll helyre az egyensúly. Bár 2007-ben némileg

<sup>4</sup> OHSORGE-ROMHÁNYI, 2007

csökkent a költségvetés hiánya, az átfogó és jelentős mértékű kiigazítás a válság előtt nem történt meg, így végül a piac kényszerítette ki azt. A válság - a korábbi tapasztalatok alapján várható forgatókönyvnek megfelelően - a hazai eszközöktől elvárt hozamprémium emelkedését és ennek következtében jelentős forintgyengülést és hozamemelkedést idézett elő. Az árfolyamgyengülés a belső kereslet csökkenésén keresztül segített helyreállítani a megbomlott külső egyensúlyt. Ez azonban jelentős reálgazdasági áldozattal járt, amelyet a magas devizaadósság is súlyosbított. Egyfelől a lakossági fogyasztást és beruházást negatívan érintette a hiteltörlesztések megemelkedése és az árfolyamgyengülés miatt megemelkedő árak, amelyek a reálbéreket is csökkentették. Ezt súlyosbította még a foglalkoztatás mérséklődése és az állami transzferek reálértékének csökkenése is. Másfelől a vállalatok jó része is devizában adósodott el, így az árfolyam gyengülése őket is kedvezőtlenül érintette, ami kibocsátásuk és beruházási kiadásaik csökkenését eredményezte. A magánszektor jövedelmének csökkenése és a növekvő bizonytalanság visszavetette a hitelkeresletet, aminek következtében a vállalati és háztartási szektor is nettó hitelezővé vált. Harmadrészt, a bankok számára addig bőségesen rendelkezésre álló külső finanszírozási lehetőségek is elapadtak, továbbá a nem-teljesítő hitelek arányának növekedése rontotta a bankok tőkehelyzetét, ami a hitelkínálatot is csökkentette. Végül a költségvetés finanszírozási terhei is növekedtek az államadósságon belüli magas devizaarány és a hozamok növekedése miatt. A magánszektor fogyasztási és beruházási kiadásainak jelentős csökkenése nyomán jelentősen visszaesett az import, számottevően javítva a külső egyensúlyt.

Ezentúl az egyensúly helyreállításában egy külső körülmény is közrejátszott, nevezetesen az, hogy a 2007-2013-as ciklusban jelentősen megnövekedtek az EU-ból Magyarországra érkező transzferek, amelyek kedvezően hatottak az ország külső finanszírozási pozíciójára. Valamint a külföldi tulajdonú vállalatok profitjának mérséklődése is segített a külső egyensúly helyreállításában. A régióval összehasonlítva a hazai visszaesést súlyosbította, hogy míg a többi országban a külső kereslet visszaesése a válság elején a kormányzat részéről még erőteljes kereslettel párosult, addig Magyarországon a már 2007-től szigorodó költségvetés miatt a külső és a belső kereslet egyszerre esett vissza.

#### 4.4. A devizahiteles probléma rendezésnek szükségessége

A fizetési mérleg és a költségvetés egyensúlytalanságának kiigazítása ellenére a devizahitelek problémájának rendezetlensége hosszútávon csökkentette volna a gazdasági növekedést, ezért nemzetgazdasági szempontból mindenképp szükség volt a helyzet kezelésére. A hitelek növekedést visszafogó hatásának oka, hogy a gyenge forintárfolyam tartós fennmaradása a lakosság magas törlesztési terhei következtében akár egy-két évtizedig visszafogja a háztartások fogyasztását. Ráadásul az árfolyammal kapcsolatos bizonytalanság a devizahiteleseket pótlólagos tartalék képzésére kényszeríti, így a magas megtakarítási ráta még jobban visszafogja a magánszektor keresletét. Az így kialakuló alacsony kereslet csökkenti a foglalkoztatás és a bérek emelkedését, amely másodkörös hatásként tovább nehezíti a régi hitelek törlesztését, új hitelkereslet megjelenését és a gazdaság kilábalását a válságból.

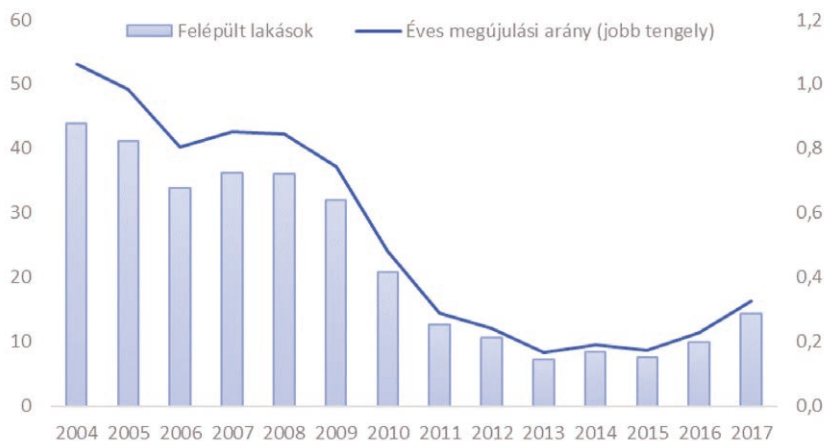
További problémát jelent, hogy a devizahitelek a monetáris politika mozgásterét is korlátozzák. Ezt mutatja, hogy a válság alatt a külső kereslet visszaesésének ellensúlyozása ér-

dekében a kamatok csökkentésére lett volna szükség, ezzel szemben 2008 októberében az MNB-nek 300 bázispontos kamatemelést kellett végrehajtania a forint védelmében. A forint túlzott gyengülése ugyanis tovább súlyosbította volna a devizában eladósodott lakosság, a vállalkozások és az állam törlesztési terheit és növelte volna a devizaadósok tartozásának forintban mért értékét is. Ráadásul a gazdaság visszaesése idején a devizahitelek miatt nemcsak kockázatos volt a kamat csökkentése, hanem a monetáris politika hatékonysága is csökkent. A kamat mérséklésének élénkítő hatását visszafogta ugyanis, hogy a forint gyengülése következtében a devizahittel rendelkezők kereslete csökkent, miközben a bankok hitelnyújtási képessége is romlott a mérlegükben szereplő devizakövetelések miatt, vagyis gyengült a monetáris transzmisszió.

Az előzőekben már említésre került, hogy a lakosság mellett a bankok számára is jelentős veszteségeket okoztak a devizahitelek. A nem-teljesítő hitelek arányának növekedése következtében bevételeik csökkentek, illetve a rossz követelésállományból származó potenciális veszteségekre tartalékokat kellett képezniük, ami tőkéjük jelentős részét lekötötte. Emiatt a bankok jelentős tőkeemelés nélkül nem vállalhattak fel további kockázatokat, így hitelkínálatuk jelentősen csökkent, ami tovább súlyosbította a visszaesést. A bankok hitelezési hajlandósága többféle módon serkenthető, ezek között említhető az adósok újra fizetőképessé válása és a bankok mérlegének rossz hitelektől való megtisztítása, amihez nagyban hozzájárult a devizahiteles probléma rendezése.

Külön ki kell emelni a devizahitelekkel súlyosbított válság ingatlanpiacra gyakorolt negatív hatását. A hitelezés hirtelen lassulása és a gazdasági visszaesés látványosan visszavetette a lakásépítések számát és ennek köszönhetően a lakásállomány éves megújulási arányát is (7. ábra), amely még 2018-ban sem érte el a válság előtti szintet és nemzetközi összehasonlításban továbbra is rendkívül alacsony volt. A devizahiteles probléma rendezése nélkül azonban a hitelezés utóbbi években látható élénkülése sem indulhatott volna el, így a lakásépítések növekedése is még visszafogottabb lenne.

7. ábra: A felépült lakások száma és a lakásállomány éves megújulási aránya (ezer darab, illetve százalék)



Forrás: KSH,

A devizahitelek problémájának rendezése ellenére a több évig tartó gyenge gazdasági környezet az építőipart is negatívan érintette. Mivel a lakáspiaci kereslettel egyszerre estek vissza az állami és a vállalati beruházások is, így az építőipar kibocsátása 2005 és 2010 között 30 százalékkal csökkent. Az ágazat válsága miatt leépültek a kapacitások, ami a munkaerő elvándorlásában is tetten érhető volt. Az elhúzódó válságok során leépülő kapacitások pótlása hosszabb ideig tart és nagyobb erőfeszítést igényel, mint az átmeneti visszaeséseket követően: a külföldre távozott munkaerőt például nehezebb visszacsábítani, mint az átmeneti visszaesés alatt még itthon maradt. Ezért a válság következtében feltehetően az építőipar potenciális kibocsátása is csökkent, ami hozzájárul a jelenlegi időszakban tapasztalható kapacitáskorlátok kialakulásához.

#### 4.5. A devizahitelek problémájának kezelésére tett lépések

A hosszú távú negatív hatások megelőzése érdekében a Kormánynak megoldást kellett találnia a devizahitelek által teremtett problémára. Első lépésként a szabályozás szigorításával gyakorlatilag lehetetlenné tette új devizahitelek kihelyezését, majd az adósok terheinek enyhítése érdekében a törlesztéseknél kötelezővé tette a (banki, ennek hiányában az MNB) középárfolyam használatát. A Kormány továbbá 2011 decemberében megállapodást kötött a Magyar Bankszövetséggel és többek között lehetővé tette a nem-teljesítő adósoknak hitelük kedvezményes forintra váltását, amivel akkoriban még meglehetősen kevesen éltek.

A Kormány a devizahitelek problémájának enyhítésére számos egyéb intézkedést hozott. Egyfelől biztosította a végtörlesztés lehetőségét, amelynek keretében közel 170.000 adós mintegy 370 milliárd forintnyi tartozását engedték el. A kedvezmény abból adódott, hogy például a svájci frank hiteleket 180 forintos árfolyamon lehetett végtörleszteni, az akkori 250 forint körüli piaci árfolyam helyett. A bankok az ebből fakadó veszteség 30%-át levonhatták a bankadóból. Másfelől bevezetésre került az árfolyamgát az árfolyam-ingadozás hatásának tompítására, mely végleges adósságelengedést is tartalmazott (a rögzített árfolyam feletti kamatkötelezettség elengedésre került, amelynek felét az állam, felét a bank állta, de a bank az elszámoltatás során ezt levonhatta). 2014 végéig 186.000 devizaadós kötött ilyen szerződést. Harmadrészt a legnehezebb helyzetbe került adósokat a Kormány a 2015. szeptember 16-ig élő rendkívüli kilakoltatási moratóriummal védte meg, megakadályozva, hogy utcára kerüljenek. Negyedrészt a fizetéseképtelen deviza- és forinthiteladósok számára jelenleg is megoldást jelenthet a Nemzeti Eszközkezelő. Az Eszközkezelő megvásárolja a fizetéseképtelen adósok ingatlanát, így a családok kedvezményes bérleti díj mellett lakásukban maradhatnak. Az Eszközkezelő számára 2017. február végéig már több mint 40.000 ingatlant ajánlottak fel, így nagyságrendileg 150.000 ember lakhatása vált biztosítottá. Az EBRD-vel kötött megállapodásnak megfelelően 10 ezerrel bővített program keretében megvásárolt lakások száma a tervek szerint 2018-ra eléri a 35.000-et.

Az adósokat segítő számos intézkedés ellenére 2014-re nyilvánvalóvá vált, hogy olyan megoldást kell találnia a gazdasági vezetésnek, amellyel egyszer és mindenkorra megnyugtatóan rendezni lehet a helyzetet, a lakosságra és a gazdaság teljesítményére béklyóként nehezedő devizahitelek kivezetésével. A forintosítást ugyanakkor csak egy egészségesebb bankrendszer keretein belül, stabil makrogazdasági fundamentumok, valamint a hitelfelvételkor érvényesnél lényegesen alacsonyabb kamatkörnyezet mellett lehetett egyáltalán megfontolni, ugyanis a nem megfelelően időzített elszámolás és kivezetés akár káros is lehetett volna a lakosságra nézve.

Fordulópontot jelentettek egyrészt az Alkotmánybíróság 2013. február 28-i és 2014. március 24-i döntései, amelyek együttes értelmezése alapján a családok lakhatásának veszélyeztetettsége, illetve a hitelintézetek erőfölénnyel való visszaélése esetén az Országgyűlés a kétoldalú polgári jogi szerződések tartalmát kivételesen megváltoztathatja. Másrészt az Európai Bíróság 2014. április 30-án úgy határozott, hogy a magyar bíróság megvizsgálhatja a devizahitel-szerződések tisztességtelenségét. Ezeket követően a Kúria 2014. június 16-i döntésében kimondta, hogy az árfolyamrés minden devizahitel-szerződésben tisztességtelen, továbbá megállapította, hogy a lakossági hitelek szerződésmódosításai – az ellenkezőjének bizonyításáig – nem felelnek meg a jogszabályoknak.

A Kúria határozatát követően elfogadott jogszabályok alapján a bankoknak 2015. március-április folyamán el kellett számolniuk deviza alapú hitelt felvett ügyfelekkel a tisztességtelen árfolyamrés és minden ügyfelükkel szemben az egyoldalú szerződésmódosítás miatti túlfizetések visszatérítéséről. Mintegy kétmillió jelenlegi és volt adós kapott elszámoló levelet a hitelezőjétől. A magyar családok tartozása ezáltal összességében mintegy 734 milliárd forinttal mérsékldött, a törlesztőrészek pedig átlagosan 20-25%-kal (20 ezer forinttal) csökkentek.

Az így jelentősen lecsökkenő devizahitel-állomány forintosítása már megoldható volt az MNB számára. Az egyetlen járható utat ugyanis ekkora összegű konverzióra a devizatartalék igénybevétele jelentette. Ezen megoldás helyességét végezetül a piaci reakciók is visszaigazolták.

Az Országgyűlés által 2014. november 25-én elfogadott törvény<sup>5</sup> alapján 2015 elején sor került mind a lakáscélú, mind pedig a szabad felhasználású jelzáloghitelek forintosítására. Az átváltásra piaci árfolyamon kerülhetett sor, tekintettel arra, hogy a Kúria döntése alapján az árfolyamkockázat a devizahitelek alapvető jellemzője volt, így az az ügyfelet terheli. Az átváltási árfolyam a 2014. november 7-ei piaci árfolyam vagy a Kúria bejelentése és a november 7-e közötti MNB középárfolyamok átlaga közül az alacsonyabb volt. Svájci frank esetében 256,47 HUF/CHF (időszak átlaga), euró esetében pedig 308,97 HUF/EUR (november 7-i).

A forintosítás technikailag a visszatérítésekkel egy időben történt meg, de a devizahitelek árfolyamát már 2014. december 1-én rögzítették a meghatározott szinteken. A háztartási hiteleknek 2014 végén még 50%-át tették ki a devizahitelek, mintegy 4.100 milliárd forintot. A jelzáloghitelek forintosítása után arányuk 7%-alá csökkent, így már csak 500 milliárd forintot ért el az összegük. Figyelembe véve, hogy a visszatérítések összegét már nem kellett átváltani, a lakossági jelzáloghitelek forintosításhoz nagyságrendileg 3.000 milliárd forintra (kb. 10 milliárd EUR) volt szükség.

A jelzáloghitelek forintosításának kedvező hatásai már rövidtávon is érzékelhetők voltak: a forintosítás „előszobájaként” szolgáló 2014. december végi árfolyamrögzítésnek köszönhetően a forint a 2015. január közepi, svájci frankkal szembeni drasztikus gyengülése már nem súlyosbította a jelzáloghitel-adósok törlesztési terheit és a bankok kockázati kitettségét. Így a lakossági hitelekhez kapcsolódó, korábban jelentős nemzetgazdasági kockázatok nem realizálódhattak. Nem volt ilyen kedvező helyzetben ugyanakkor például Horvátország és Lengyelország, ahol a devizában, főként svájci frankban történő eladósodás szintén nagy nehézségeket okozott, ám a devizahitelek helyzetének rendezése még nem volt olyan előrehala-

<sup>5</sup> 2014. évi LXXVII. törvény



dott állapotban, mint hazánkban. Lengyelországban több mint 15%-kal, Horvátországban pedig közel 10%-kal kell többet visszafizetniük a svájci frank hiteleknek az erősödő alpesi deviza miatt, mint egy évvel ezelőtt. Magyarországon is mintegy 400 milliárd forint tartozásemelkedést okozott volna a lakosságnak, ha nem történt volna meg a forintosítás, ez átlagosan több mint 10%-kal nagyobb törlesztőrészletet jelentett volna.

A jelzáloghiteleken kívüli egyéb devizahitelek azonban továbbra is árfolyamkockázatot hordoztak. A svájci frank 2015. januári felértékelődése a deviza alapú fogyasztási hittel rendelkező adósok terheit megemelte. A deviza jelzáloghitelek forintosítása után ezért a Kormány megoldást keresett a fennmaradt gépjármű és személyi hitelek forintosítására is. Bár az érintett hitelek állománya (305 milliárd forint) lényegesen alacsonyabb volt, mint a jelzáloghitelek állománya, viszont a 240 ezret meghaladó szerződésszámba tekintettel a háztartások jelentős részét érintette.

Az Országgyűlés 2015. szeptember 22-én elfogadta a deviza alapú autó- és fogyasztási hitelek forintosítását szabályozó törvényt.<sup>6</sup> A törvény alapján a forintosításra a 2015. augusztus 19-én érvényes piaci árfolyamon került sor. Rögzítésre került azonban az is, hogy a jelzáloghiteleknél 2014. novemberében alkalmazott (256,47 HUF/CHF) és a 2015. augusztusi árfolyam (287,22 HUF/CHF) közötti különbség okozta mintegy 31 milliárd forintos terhet fele-fele arányban a bankok és az állam átvállalja az ügyfelektől. (A bankok az adókötelezett-ségeiből vonhatják le az őket terhelő költségeket.) Svájci frank alapú hitel esetén az intézkedés mintegy 10–11 százalékos törlesztőrészlet-csökkenést jelentett. Egy átlagos svájci frank gépjárműhitellel rendelkező ügyfél esetén közel 318.000 forinttal csökkent a tőketartozás.

A személyi és gépjármű hitelek forintosításával a lakossági devizahitelek teljeskörűen kivételre kerültek Magyarországon. 2009-ben még 71% volt a devizahitelek aránya a teljes lakossági hitelállományban, 2016 végére ez 1%-ra csökkent.

2010 óta a Kormány intézkedéseinek hatására összesen mintegy 1.400 milliárd forinttal enyhült a lakosság terhe, melynek egy részét a bankok, egy részét pedig a költségvetés finanszírozta. (végtörlesztés: 370 milliárd forint, elszámoltatás: 734 milliárd forint, NET vásárlások miatti adósságelengedés: 270 milliárd forint, második forintosítás: 30 milliárd forint, árfolyamgát állami kamat-hozzájárulás: 20 milliárd forint). Továbbá a „fair bank”, vagyis az etikus bankrendszerrel szülő törvénynek<sup>7</sup> köszönhetően a kamatkockázat is jelentősen mérséklődött, mivel nem emelkedhet ok nélkül a hitelek kamata.

## 5. A válság előtti és a jelenlegi hitel boom összehasonlítása

A válság előtti hitelezési ciklust a tetemes infláció és szigorú monetáris politika következtében magas forintkamatok jellemezték. Ez gátolta, hogy a lakosság nagy volumenben vegyen fel piaci kamatozású forinthiteleket, így a kamattámogatott és a devizahitelek jelentettek alternatívát. Ezzel szemben a jelenlegi ciklusban az alacsony külső inflációs környezet és az ennek következtében laza monetáris politika lehetővé teszi a piaci kamatozású forinthite-

<sup>6</sup> 2015. évi CXLV. törvény

<sup>7</sup> 2014. évi LXXVIII. törvény



lek térnyerését. Ebből a szempontból a hitelezés jelenlegi felfutása kevesebb kockázatot hordoz, mivel nem terheli a költségvetés kiadásait és a devizaárfolyamok változása sem jelent veszélyt. Továbbá 2013-ban a Magyar Nemzeti Bank törvényi felhatalmazást kapott, hogy jogszabályt alkosson a hitelek kiáramlásának szabályozása érdekében, így a korábbiaktól eltérően már nem csak ajánlásokkal, hanem rendeletekkel is képes befolyásolni hitelpiacot.

Az MNB a kezében lévő eszközök segítségével – például a jelzálog piac mélyítésével és a hosszú kamatok csökkentésével – segíti az adósokat, hogy kedvező feltételekkel vegyenek fel hitelt. Az adósságfék szabályokkal alakításával pedig gondoskodik arról, hogy a kamatlábak emelkedése esetén se kerüljenek bajba a törlesztőrészek megfizetésével. Ennek köszönhetően az MNB makroprudenciális eszközei nagy valószínűséggel meg tudják akadályozni, hogy a következő válság a pénzügyi szektor felől érkezzon (lásd keretes írás).

### **Keretes írás: Az MNB egészséges hitelezést támogató eszközei**

Az MNB 2012-től részben a hitelezés újbóli beindítása érdekében jelentősen lazított a monetáris politikáján: először csökkentette az alapkamatot, később átalakította meglévő eszköztárát (kötelező tartalékráta csökkentése, elsődleges eszköz átalakítása), végül pedig különböző új programokat indított (többek között: Növekedési Hitelprogram, forintforrást nyújtó jegybanki swap tenderek, monetáris politikai célú kamatcsere-ügyletek, Jelzálogvásárlási Program). Fontos azonban megjegyezni, hogy az MNB nem a mindenáron történő hitelfolyósítást kívánta ösztönözni, hanem számos intézkedést hozott annak érdekében, hogy a 2000-es évek felelőtlen, és hosszú távon kockázatoskat hordozó hitelezése ne ismétlődhesen meg.

Az MNB két fő területen tett lépéseket a fenntartható lakossági hitelezés érdekében. Egyrészt az új hiteleket csak bizonyos feltételekkel lehet folyósítani az adósságfék szabályok eredményeként, másrészt olyan programokat indított, amelyek olcsóbbá teszik a bankrendszer számára a hosszú kamatperiódusú, tehát 5 évig vagy annál hosszabb ideig változatlan kamatozású hitelek nyújtását, ezzel elősegítve a kiszámíthatóbb törlesztőrészeket.

### **Adósságfék szabályok**

A 32/2014. (IX. 10.) MNB rendelet (a továbbiakban: Rendelet) szerint az új hiteleket csak a jövedelemarányos törlesztési mutató és a hitelfedezeti mutató aktuálisan érvényes szabályoknak történő megfelelése esetén lehet folyósítani.

A jövedelemarányos törlesztési mutató (a továbbiakban: JTM) szerint a törlesztőrészlet nem lehet magasabb az igazolható jövedelem meghatározott százalékánál. A JTM ezáltal jelentősen csökkenti az ügyfelek eladósodását, emellett a forinttól eltérő deviza vagy devizaalapú hitelekre külön szabályozást határoz meg, amelyek jóval alacsonyabbak a forintHITELEKRE ÉRVÉNYES ÉRTÉKEKNÉL, ezzel kompenzálva a devizahitelek kockázatát. Emellett 2018. október 1-től a JTM figyelembe veszi a hitelek kamatperiódusának hosszát is, ezzel ösztönözve a lakosságot a kiszámíthatóbb törlesztőrészes hitelek felvételére. Ettől az időponttól kezdve egyttal csökkent a rövidebb futamidejű hitelek esetében a maximális jövedelemarányos törlesztés, még a hosszabb futamidejű hitelek esetében változatlan maradt.

1. táblázat: A hiteltörlesztések jövedelemhez mért legnagyobb megengedett aránya (%)

Kamatperiódus hossza		5 év alatt	5 és 10 között	10 év felett, vagy futamidő végéig fix
400e Ft (2019. július 1-től 500e Ft) alatt	Forint	25	35	50
	Euró vagy euróalapú	15	25	
	Egyéb deviza vagy devizaalapú	5	10	
400e Ft (2019. július 1-től 500e Ft) felett	Forint	30	40	60
	Euró vagy euróalapú	20	30	
	Egyéb deviza vagy devizaalapú	10	15	

A Rendelet által bevezetett másik mutatószám a hitelfedezeti mutató (a továbbiakban: HFM), amely a fedezett hiteleknél (pl. jelzáloghitelek) a fedezetek (pl. lakásérték) arányában korlátozza a felvehető hitelek nagyságát.

A leggyakoribb forint jelzáloghitelek esetében a fedezet 80%-át teheti ki a hitel összege, de a szabályozás itt is figyelembe veszi, hogy milyen devizában kerül folyósításra az összeg, valamint külön feltételek vonatkoznak a pénzügyi lízingre is és a gépjármű finanszírozásra is.

2. táblázat: Ingatlan- vagy gépjárműfedezet mellett nyújtható maximális folyósítás a fedezet értékének arányában (%)

	Ingatlanfedezet mellett		Gépjárműfedezet mellett	
	Hitel	Pénzügyi lízing	Hitel	Pénzügyi lízing
Forint	80	85	75	80
Euró vagy euró alapú	50	55	45	50
Egyéb deviza vagy deviza alapú	35	40	30	35

Fontos megjegyezni, az adósságfék szabályoknak is vannak korlátai, kialakulhatnak ugyanis olyan helyzetek, amikor még ez az elővigyázatosság sem segít. Például a szigorú HFM is kevésnek bizonyulhat egy tartós ingatlanár-csökkenési időszakban, ekkor a tartozás az ingatlan értékét is meghaladhatja, csökkentve a törlesztési hajlandóságot és a bankok várható megtérülését. Egy adós jövedelme pedig gyorsan nullára eshet egy munkaerőpiaci sokk esetén, aminek hatására az adós nem teljesítővé válhat. Egy 2008-ban kialakult válsághoz hasonló egyensúlytalanság pedig akár egyszerre csökkentheti a lakásárakat és okozhat jelentős munkanélküliséget. Az adósságfék szabályok tehát nem

tudnak minden helyzetben védelmet nyújtani, azonban várhatóan az adósok és a bankok többsége számára megfelelő tartalékot jelenhetnek egy váratlan sokk során.

### Hosszú kamatperiódusú hitelek arányának növelése

A lakossági devizahitelek alacsony arányuknak köszönhetően szinte biztosan nem fognak nehézséget okozni a közeljövőben a háztartásoknak vagy a bankrendszernek. Azonban a változó kamatozású hitelek magas arányuk miatt – különösen a jelenlegi növekvő kamatkörnyezetben – jelentős kockázatokat hordoznak. A Jegybank ezért mind a hitelkínálati, mind a hitelkeresleti oldalon ösztönző intézkedéseket tett a hosszú távon fix kamatozású hitelek árának csökkentése érdekében.

Az alacsony kamatkörnyezet hosszú távon történő fixálása érdekében az MNB 2017 végén 5 és 10 éves futamidőkkel, változó kamatot fizető **monetáris politikai célú forint kamatcsere** (a továbbiakban: MIRS) eszköz bevezetéséről döntött. A MIRS célja az volt, hogy a rövid futamidejű értékpapírok alacsony kamatai a hosszabb futamidejű ügyletekben is érvényesüljenek. Az MNB negyedévente 300 milliárd forint értékben kötött MIRS kamatcsereügyleteket. A program elősegítette a hosszú futamidejű államkötvények, a lakossági és a vállalati fix hitelek kamatának csökkenését, alacsonyan tartását. A MIRS keretében az MNB 6 havi BUBOR-t fizetett a hitelintézetek számára, a hitelintézetek pedig fix kamatot fizettek az MNB számára. A jegybank 2018 szeptemberében a program fokozatos kivezetéséről döntött, az utolsó tendert 2018 decemberében tartották.

Emellett az MNB 2017 végétől egy bő évig **jelzáloglevél-vásárlási programot** folytatott, amelynek keretében a magyarországi jelzáloglevél-állomány legfeljebb 50 százalékáig vásárolt értékpapírokat. A jegybank programjának elsődleges célja az volt, hogy a hitelintézetek növeljék a kamatperiódusok hosszát a jelzáloghitel-piacon.

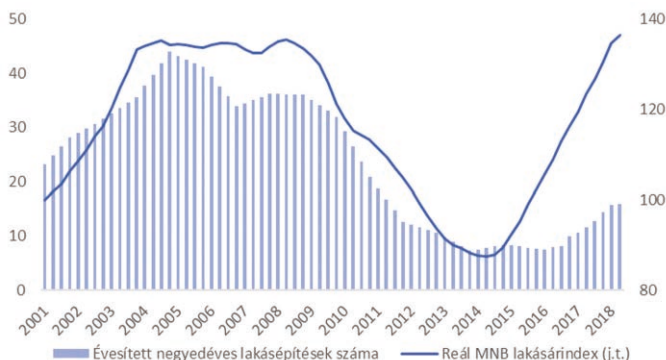
A MIRS és a jelzálog-vásárlási program összességében beváltották a hozzá fűzött reményeket: a hosszú kamatfixálású hitelek kamatai jelentősen csökkentek és a jelzáloglevelek piaca növekedett.

A hosszú kamatperiódusú hitelek könnyebb összehasonlíthatósága érdekében az MNB 2017-ben létrehozta a **Minősített Fogyasztóbarát Lakáshitel** minősítést. Azok a lakáscélú forinthitelek értékesíthetők ezzel az emblémával, amelyeknél a kamatok, a költségek, az elbírálás és a folyósítás ideje az MNB szerint meghatározott összeget vagy időt nem haladják meg, és kamatozása legalább hároméves kamatperiódusú. A jegybank emellett létrehozott egy honlapot, ahol ezek a minősített lakáshitelek összehasonlíthatók, ezzel is könnyebbé téve a választást és elősegítve a hiteltermékek közötti versenyt. Mára a három évnél hosszabb kamatperiódusú újonnan folyósított jelzáloghitelek mintegy kétharmadát Minősített Fogyasztóbarát Lakáshitelek adják.

A legnagyobb kockázatot jelenleg az erőteljes kereslet következtében az építőiparban kialakuló szűkös kapacitások miatt jelentősen megnövekvő árak jelentik. A hitelezés felfutása a válság előtt és most is a lakásárak növekedését eredményezte. A 2000-es évek elején azonban a támogatott forinthitelek visszaesését követően a devizahitelek kihelyezése alatt reálértelemben már nem emelkedtek tovább az ingatlanárak. Ez valószínűleg annak köszönhető, hogy a lakásépítések számának növekedése követni tudta a megnövekvő keresletet. A jelenlegi hitelezési ciklusban a hitelkihelyezések növekedését ugyan csak az ingatlanárak emelkedése kíséri, azonban a háztartások kedvező jövedelmi helyzete és a növekvő

vő hitelállomány mellett kérdéses, hogy megállhat-e az árak emelkedése. Ennek oka, hogy a válságot követően a lakásépítések történelmi mélypontra süllyedtek, ahonnan jelentős növekedésre lenne szükség ahhoz, hogy a lakáskínálat elegendő legyen az áremelkedés megállításához. (8. ábra)

8. ábra: Lakásépítések és lakások alakulása(ezer darab, illetve 2001. I. negyedév=100)



Forrás: KSH, MNB

Az új lakások kínálatának bővülését azonban korlátozza az építőipari kapacitások szűkössége, ami a munkaerőhiányban és az alapanyaghiányban is tetten érhető. 2013-ban az ágazat teljesítményével párhuzamosan a foglalkoztatottak száma is növekedésnek indult, így 2018. I. félévében már elérte a válság előtti csúcsát (9. ábra). A további növekedés korlátozottságát mutatja azonban az üres álláshelyek összes álláshely százalékában mért arányának gyors növekedése, amely így már történelmi magasságban van, valamint a reálbérek dinamikus növekedése is (10. ábra). Eközben az egy építőipari foglalkoztatottra jutó hozzáadott érték megközelítette a válság előtti szintet. Bár régiós összehasonlításban még lenne tér a fejlődésre, valószínűsíthető, hogy komolyabb strukturális átalakítás nélkül jelentősebb hatékonysági tartalék sem látható az ágazatban. A magánszektor (vállalatok és háztartások) kereslete mellett a kormányzati beruházások kötik le az építőipar kapacitásait, amelyeket részben befolyásol az Európai Unióból érkező támogatások nagysága, de a hazai költségvetés kiadásai is igen jelentős részt képviselnek benne.

9. ábra: Építőipari foglalkoztatás és hozzáadott érték (ezer fő, illetve százalék)



Forrás: KSH

10. ábra: Üres álláshelyek aránya és reálkeresetek alakulása az építőiparban (százalék)

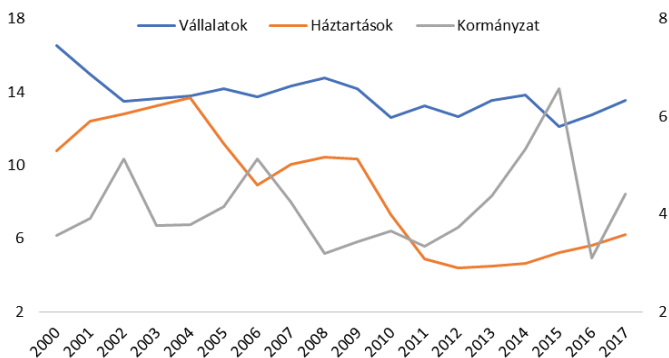


Forrás: KSH

A költségvetés hiánya jelenleg alacsonyabb, mint az előző hitelezési ciklus idején. Míg 2004 és 2007 között átlagosan 7,2%-os volt a hiány, addig 2012 és 2017 között 2,2%-ra csökkent a GDP arányos mutató. A két időszak közötti különbség azonban jóval kisebb, ha számításba vesszük az Európai Unióból érkező források nagyságát is, amely az előbbi időszakban a GDP 1%-át, utóbbiban 3,9%-át tette ki. Ezzel a különbséggel korrigálva a költségvetés jelenlegi egyenlege 5,1%-os ( $=2,2 + 3,9 - 1$ ) hiánynak felel meg, amely már jelentős keresletet jelent költségvetési oldalról.

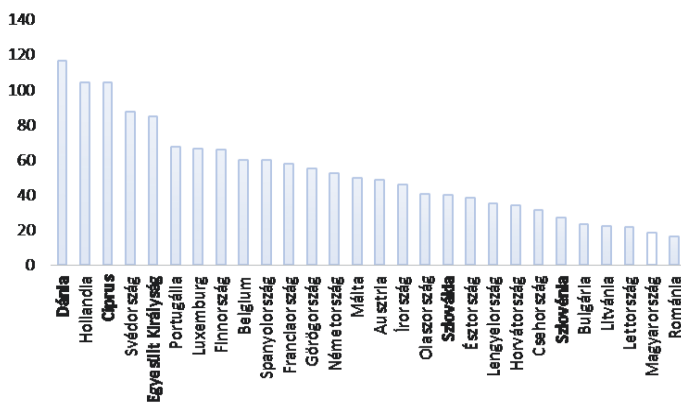
A kormányzati beruházások az EU-s források felhasználásának 2016-os visszaesését követően újra növekedni kezdtek és ez a tendencia az Unió források beáramlásának emelkedésével párhuzamosan folytatódni fog. Eközben a néhány éve historikus és régiós összehasonlításban is alacsony szinten lévő háztartási és vállalati beruházások is növekedésnek indultak (11. ábra). A háztartások kedvező jövedelmi helyzetének fennmaradása, valamint a magas hitelkiáramlás mellett folytatódhat a szektor keresletének növekedése. Ezt támasztja alá, hogy a háztartások lakáshitel-állományának növelésére van még tér, hiszen a GDP-arányos hitelállomány jelenleg historikus és nemzetközi összehasonlításban is alacsony (12. ábra). A kereslet tehát mindhárom szektorban egyszerre mutat élénkület.

11. ábra: Bruttó állóeszköz felhalmozás a GDP arányában (százalék)



Forrás: KSH

12. ábra: GDP-arányos háztartási hitelállomány nagysága nemzetközi összehasonlításban (százalék)



Forrás: KSH

A kínálati oldalon kialakult szűk keresztszektetek azonban korlátozzák a további növekedést. A munkaerőhiány következtében megnövekvő költségek már láthatók a lakásárak növekedésében. Az MNB piaci szereplők körében készített felmérése szerint a legfontosabb korlátozó tényezők az építőiparban kialakult munkaerőhiány, az állami projektek kizorító hatása, és az új lakások kedvezményes áfakulcsa körüli bizonytalanság (MNB, 2018b). Az árak emelkedését enyhítheti, ha a kereslet növekedése időben elnyújtva megy végbe, mivel ekkor a kínálati oldal nagyobb eséllyel tud alkalmazkodni. Másik oldalról az építőipari kapacitások leépülése megelőzhető, ha a kormányzati beruházások abban az időszakban kerülnek megvalósításra, amikor a privát szektor kereslete alacsonyabb. A kereslet egyenletesebbé tételében segíthet a magánszektor jelenlegi élénk aktivitása idején a nem produktív, a kínálati oldal bővülését közvetlenül nem elősegítő kormányzati beruházások későbbre halasztása.

Az egyszerre magas privát és kormányzati kereslet következtében továbbá hamarabb válik a gazdaság túlfűtötté és korábban válik szükségessé a monetáris politika szigorítása. A kamatok emelkedése pedig a magas GDP arányos államadósság és a gazdasági növekedés lassulása következtében kedvezőtlenül hat a költségvetés egyenlegére. Erre felkészülve a jelenlegi helyzetben célszerű a költségvetési hiány és az államadósság mérséklése, annak érdekében, hogy a magasabb kamatkörnyezetben se kényszerüljön a kormányzat érdemi megszorításokra. A jelenleginél alacsonyabb adósság ugyanis annak nagyságának és kockázati felárának csökkenésén keresztül is mérsékli az adósságfinanszírozás költségét jelenleg és a következő években is, illetve szükség esetén lehetőség lesz az adósságállomány növelésére is.

## 6. Összefoglalás

A hitelezés korábbi felfutásait jelentős egyensúlytalanságok kísérték. A támogatott forinthitelek bevezetését az árstabilitás hiánya és a lakásépítések hosszú ideje alacsony szintje indokolta. A konstrukció létjogosultsága azonban csak akkor lett volna igazolható, ha átmeneti ideig van érvényben, amíg az infláció és a kamatok mérséklődnek. Ezt azonban lehetetlenné tette a 2000-es években folyamatosan magas költségvetési hiány és a külföldi hitelekből finanszírozott túlzott fogyasztás. Ilyen körülmények között került kivezetésre a forinthitelek támogatása, amelynek helyére kicsivel később a devizahitelek léptek be. Ezek jelentősen megnövelték a gazdaságban már addig is fennálló egyensúlytalanságokat és súlyosbították a válság során a gazdaságot érő sokkot. A nehézségeket tovább növelte, hogy a devizahitelek csökkentették a monetáris politika képességét arra, hogy mérsékelje a válság következményeit, továbbá a probléma megfelelő kezelésének hiányában a bankok alacsony hitelkínálatán keresztül a devizahitelek hosszú időn keresztül visszafoghatták volna gazdaság növekedését.

A korábbi hitelezési ciklusokkal szemben jelenleg az alacsony rövid és hosszú távú kamatlábak, valamint a megfelelő szabályozás biztosítja, hogy a háztartások a kockázatok nagyságának elfogadható szintje mellett finanszírozhassák lakásvásárlásaikat piaci alapú forinthitelekkel. Ennek következtében pénzügyi oldalról sokkal megnyugtatóbb a helyzet, mint korábban. A jelenlegi időszak kockázatát az jelenti, hogy az építőiparban kialakuló szűk keresztszektetek miatt a lakáskínálat nem képes lépést tartani a lakosság javuló jövedelmi helyzete következtében megnövekvő kereslettel, annak ellenére sem, hogy utóbbi a hitelki-

áramlás szabályozásával mérsékelhető. A kialakuló túlkeresletet súlyosbítja, hogy a magán-szektor mellett a jelentős nagyságú kormányzati beruházások is igénybe veszik a kapacitásokat. A kínálat szűkössége az ingatlanárak emelkedéséhez vezet, amely egyrészt élénkíti a további növekedésre spekulálók vásárlási kedvét, másrészt egyre drágábbá teszi a valóban lakhatási céllal lakást keresők vásárlásait. További kockázat, hogy a jelenleg magas külső kereslet visszaesése esetén a háztartások jövedelme is csökkenni fog, így ebben a helyzetben a költségvetésnek kellene átmenetileg növelni a keresletét, de az adósság magas szintje mellett erre korlátozottan lesz csak lehetősége. A fenti problémák megelőzésében segíthetne, ha a jelenlegi kedvező környezetben csökkenne a költségvetési hiány és az államadósság.

## HIVATKOZÁSOK

- FARKAS JÁNOS – HEGEDÜS JÓZSEF – SZÉKELY GÁBORNÉ [2004]: Lakáshelyzet, lakástámogatások, 1999–2003. In: *Kolosi Tamás – Tóth István György – Vukovich György (szerk.): Társadalmi riport Társadalmi riport 2004*. TÁRKI. Budapest. 176–192. old. <http://old.tarki.hu/adatbank-h/kutjel/pdf/a797.pdf>
- MNB (MAGYAR NEMZETI BANK) [2018a]: *Inflációs jelentés*. Szeptember. <https://www.mnb.hu/letoltes/hun-ir-digitalis-boritoval.pdf>
- MNB (MAGYAR NEMZETI BANK) [2018b]: *Lakáspiaci jelentés*. Május. <https://www.mnb.hu/letoltes/lakaspiaci-jelentes-2018-majus-hu.pdf>
- MNB (MAGYAR NEMZETI BANK) [2016]: *Lakáspiaci jelentés*, Október. <https://www.mnb.hu/letoltes/lakaspiaci-jelentes-2016-okt-hu.pdf>
- MNB (MAGYAR NEMZETI BANK) [2004]: *Jelentés a pénzügyi stabilitásról*, Június. <https://www.mnb.hu/letoltes/stab-jel-0406-hu.pdf>
- OHSORGE-SZABÓ LÁSZLÓ – ROMHANYI BALÁZS [2007]: *Hogyan jutottunk ide: magyar költségvetés, 2000–2006, Pénzügyi Szemle LII. évfolyam 2. szám*. [https://www.penzugyiszemle.hu/documents/pu-szemle-0702pdf\\_20170817162715\\_85.pdf](https://www.penzugyiszemle.hu/documents/pu-szemle-0702pdf_20170817162715_85.pdf)
- PAPP MÓNICA [2005]: Jelzáloglevél alapú finanszírozás helyzete Magyarországon pénzügyi stabilitási szempontból. *MNB Műhelytanulmányok* 36. p. 75. <https://www.mnb.hu/letoltes/mt36.pdf>
- SZALAY GYÖRGY-TÓTH GYULA [2003]: *A lakásfinanszírozás gyakorlata, kapcsolódó kockázatok és azok kezelése a magyar bankrendszerben*. Magyar Nemzeti Bank. 2003. december. <https://www.mnb.hu/letoltes/lakasfinanszirozasi.pdf>





dr. Tebeli Izabella  
*főosztályvezető*  
*Pénzügyminisztérium*

**A PÉNZÜGYI FOGYASZTÓVÉDELEM  
ELŐTÉRBE KERÜLÉSE  
A DEVIZAHITELEK ÁLTAL OKOZOTT  
STRESSZHELYZETBEN**



A 2008-as gazdasági válság egyik kiváltó okaként a pénzügyi fogyasztóvédelem hiányosságait tárták fel a szakértők. A pénzügyi fogyasztóvédelem intenzív fejlesztése a válság után kezdődött, így nemcsak Magyarország számára kiemelt jelentőségű, hanem az Európai Unió egyik új kihívása is lett egyben. A magyar kormányzatok is lépéskényszerbe kerültek a sok százezer magyar háztartást csőd közeli helyzetbe sodró deviza hitelszerződések megnyugtató rendezése érdekében.

2011-ben a Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyelete Kockázati Jelentésében a következőket állapította meg: *„2003-tól kezdődően gyorsuló ütemben terjedni kezdett a deviza és deviza alapú hitelezés Magyarországon: 2011-re már a bankok eszközeinek 55%-a, azon belül a lakossági ingatlan jelzáloghitelek 70%-a deviza eszköz volt, a lakossági ingatlan jelzáloghitelek többsége esetében svájci frank elszámolással. A válságot követően részben a munkahelyek megszűnése, részben a forint árfolyamának gyengülése miatt az adósok egyre növekvő rétegei nem tudták a törlesztő részleteket fizetni.”*

A devizahitelek megsegítését célzó állami intézkedéseket három csoportba soroltam:

- A nehéz helyzetbe került devizahitelek közvetlen megsegítését célzó intézkedések jellege a helyzet súlyosbodásával párhuzamosan vált egyre direktebbé, ezt jól mutatja, hogy míg az első lépés 2008-ban „csak” egy megállapodás volt a hazai nagybankokkal, hogy adjanak kedvezményeket a bajba került adósoknak, és nagyobb rugalmassággal járjanak el az igényeik elbírálásakor, 2011 után már törvényekkel írták elő a forintosítás módszereit.
- Egy másik csoportot jelentettek azok a fogyasztóvédelmi intézkedések, törvények, amelyek a bankszektort igyekeztek szabályozni, annak érdekében, hogy az megfelelően tájékoztatssa a fogyasztókat a hitelfelvétellel járó kockázatokról és a kínált hitelek jellemzőiről.
- A harmadik csoportba a lakosság pénzügyi tudatosságát fejlesztő intézkedéseket soroljuk. Ezek nélkül a bankszektor tájékoztatási kötelezettségét szabályozó rendelkezések önmagukban sok esetben nem kellő hatással bírnának, a háztartásokat ugyanis képessé kell tenni arra, hogy fel tudják mérni a hitelezésben rejlő kockázatokat, és ez alapján a korábbiánál megalapozottabb finanszírozási döntéseket hozzanak.

Tanulmányomban a magyar kormányzat 2009 és 2017 között meghozott pénzügyi fogyasztóvédelmi intézkedéseit vizsgálom. Az elemzés során kitérek arra is, hogy ezek milyen mértékben járultak hozzá a nehéz helyzetbe került devizahitelek megsegítéséhez.

## **1. A devizahitelezés kialakulásának főbb okai Magyarországon és a válsághelyzet kialakulása**

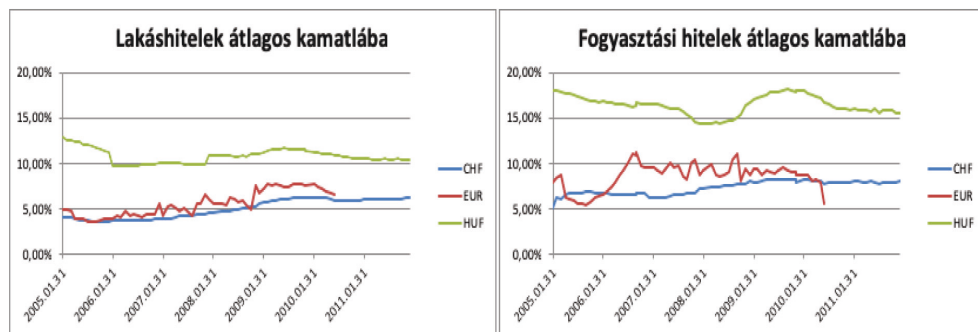
Magyarországon a devizahitelezés 2003 után indult jelentősebb növekedésnek. A devizahitel mint banki hiteltermék azonban már a 2000-es évek elején megjelent, akkor még elsősorban a gépjárműfinanszírozás területén.

A lakáshitelek deviza alapú finanszírozása 2004 után kezdett elterjedni. Ennek egyik fő kiváltó okaként a lakáshitelek állami támogatásának a megszüntetését azonosították. A szak-

irodalomban az állami támogatás megszűnése mellett másik fő okként a devizafinanszírozás javára (a forinthitelekkel szemben) fennálló jelentős kamatkülönbözetet jelölték meg.<sup>1</sup>

Az 1. ábra a forint, euró és svájci frank alapú lakás- és fogyasztási hitelek átlagos kamatlábainak alakulását mutatja:<sup>2</sup>

1. ábra: A forint és devizahitelek kamatlábainak alakulása<sup>3, 4</sup>



Mind a lakáshitelek, mind pedig a fogyasztási hitelek esetében is szemmel látható a devizahitelek árelőnye a forinthitelekkel szemben. Míg a forintalapú lakáshitelek átlagos kamatlába a vizsgált időszakban folyamatosan 10% felett járt, addig a svájci frank és az euró alapú lakáshitel kamatok - 2009-et leszámítva - 5-6% körül, de inkább az alatt maradtak. A fogyasztási hitelek esetében a differencia ennél is látványosabb.

A deviza és deviza alapú hitelek terjedésével egyre nőtt a lakosság kitettsége a devizaárfolyamok változásának és mivel a háztartások jövedelme jellemzően nem devizában realizálódott, az árfolyamok akár kismértékű növekedése is jelentős többlet terhet rótt a háztartásokra.

A devizahitelezés felfutása - a forinthiteleknél alacsonyabb kamatok mellett - visszavezethető volt továbbá a lakosság alacsony szintű pénzügyi műveltségére és kockázattudatosságára is. A lakosság ugyanis elsősorban a kamatláb és a havi törlesztőrészletek alapján döntött a hitel pénz-neméről, és sokszor nem vette figyelembe az árfolyamváltozás kockázatait. Szerepet játszott az is a devizahitel állománynövekedésében, hogy a háztartások egy része a magasabb forinthitel

<sup>1</sup> BALÁST. - NAGY M.: *A devizahitelek átváltása forinthitelekre*. Hitelintézeti Szemle, Budapest, 2010/5. sz. 416-430.

<sup>2</sup> Saját szerkesztés a Magyar Nemzeti Bank honlapjáról elérhető statisztikai adatok felhasználásával.

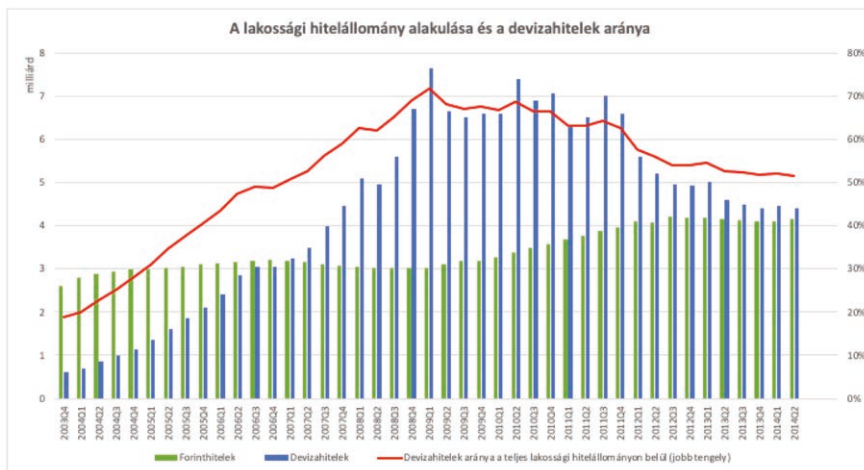
<sup>3</sup> A japán jen alapú hitelezés bevezetésétől a szakemberek a jen árfolyamának kiszámíthatatlansága és sebezhetősége miatt nagyon sokáig ózdkodtak. Bár 2007-ben már több hitelintézet kínált japán jen alapú hiteleket, a hitelnet.hu 2013-as felmérése alapján a „hozzávetőlegesen minden 25. devizahittel rendelkező adós kérte kölcsönének japán jen alapú finanszírozását”. Tekintettel arra, hogy egyrészt a japán jen alapú hitelkamatok alakulásáról összefoglaló adatbázis nem állt rendelkezésre, másrészt arra, hogy a devizahitelezés elterjedése okainak megértéséhez elegendő az EUR és CHF kamatlábak alakulásának összevetése a HUF kamatlábakéval, a tanulmány mellőzi a jen kamatláb bemutatását. (<https://hitelnet.hu/jelzaloghitel/hogyan-fizetik-torleszteseiket-most-a-jen-hitelek>)

<sup>4</sup> Az EUR alapú hitelek állománya 2010. június 30-át követően jelentősen visszaesett, emiatt a rendelkezésre álló kamatláb adatbázisok innentől olyan mértékű ingadozást mutatnak az átlagos kamatláb mértéke tekintetében, hogy az adatok már nem lennének értelmezhetők. Emiatt a grafikonok az EUR kamatlábakat csak 2010. június 30-ig mutatják.

törlesztőrészekhez viszonyított alacsony jövedelme miatt nem is lett volna hitelképes forint-kölcsönre, így számukra a devizaalapú finanszírozáson kívül más lehetőség nem is volt.

A 2. ábra a lakossági forint- és devizahitelek állományának, illetve a devizahitelek arányának alakulását mutatja:<sup>5</sup>

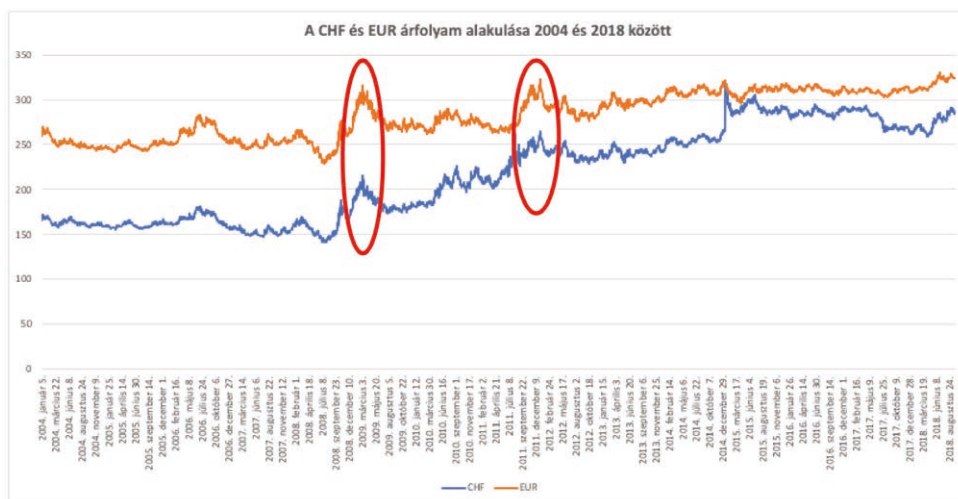
2. ábra: A lakossági forint- és devizahitel állomány, illetve a devizahitelek arányának alakulása



A 2003-as évet jellemző 600 milliárd forintos szintről 2008-ra a lakosság devizahitel állománya 7.000 milliárd forint fölé nőtt, ami azt jelentette, hogy a lakosság teljes hitelállomány 70%-a ki volt téve az árfolyam ingadozásának.

A 3. ábra az euró és a svájci frank árfolyamának alakulását mutatja:<sup>6</sup>

3. ábra: Az EUR és CHF árfolyam alakulása



<sup>5</sup> Saját szerkesztés a Magyar Nemzeti Bank honlapjáról elérhető statisztikai adatok felhasználásával.

<sup>6</sup> Saját szerkesztés a Magyar Nemzeti Bank honlapjáról elérhető statisztikai adatok felhasználásával.

Az első krízishelyzet, amikor már elkerülhetetlen volt az állami beavatkozás, 2008 végén jelentkezett. Ekkor a devizahitelek állományának tetőzése mellett az euró árfolyama megközelítette, a svájci franké pedig meghaladta a megelőző öt év legmagasabb szintjét. Az árfolyamok ezt követően ugyan rövidtávon visszaestek, azonban 2009 harmadik negyedévéől ismét növekedésnek indultak. Az, hogy a devizahitel állomány 2009 és 2011 vége között nem nőtt (sőt kis mértékben csökkent), már a forintbitelek felé történő eltolódásnak volt köszönhető. Ez részben a devizahiteleseket megsegítő kormányzati (állami) intézkedések első lépéseinek, másrészt a lakosság tudatosabb pénzügyi gondolkodásának volt betudható. 2011 végén, illetve 2012 első felében az euró és a svájci frank árfolyama ismét megugrott, és ez ekkor már olyan krízishelyzetet okozott, elsősorban a devizaalapú lakáshitelek jelentős szintje miatt, hogy az aktív állami beavatkozás elkerülhetetlenné vált.

A deviza alapú hitelezés veszélyeire a Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyelete (PSZÁF), valamint a Magyar Nemzeti Bank (MNB) már 2008-ban felhívta a figyelmet, amikor a lakosságot a japán jen alapú hitelkonstrukciók veszélyeiről tájékoztatta. Az intézmények közös ajánlatukban megfogalmazták, hogy:

- a piaci verseny erősödése miatt a hazai pénzügyi intézmények pénzügyi kockázatai folyamatosan nőnek,
- ugyancsak a verseny erősödése miatt a pénzügyi intézmények egyre inkább lazítanak a hitelnyújtás feltételein annak érdekében, hogy ügyfeleket vonzzanak magukhoz,
- (a hitelkamatok alacsony szinten tartása érdekében) egyre kockázatosabb konstrukciókat alakítanak ki,
- a lakáshitelek jelentős részénél a fedezeti összeg már alig magasabb a hitelösszegeknél, valamint
- az új lakossági hitelfelvételek 90%-a deviza alapú.<sup>7</sup>

Tekintettel azonban arra, hogy nagyságrendileg 25 devizahitelből egynek a finanszírozása volt a valóságban japán jen alapú, egy ilyen „célzott” figyelmeztetés még akkor sem volt feltétlenül eredményes, ha az abban foglaltak általánosságban, a többi devizára is értelmezhetők.

## 2. A pénzügyi fogyasztóvédelem és a pénzügyi kultúra jelentősége

A fogyasztóvédelem komplex interdiszciplináris jelenség, amely a modern közgazdaságtan, a szociológia és a jog határán helyezkedik el. A fogyasztóvédelmi jog célja egy egyensúlyi helyzet elérése a piaci viszonyok két szereplője, a fogyasztó és szolgáltató között.

A rendszerváltozás után Magyarország gazdasága alapjaiban alakult át, létrejött a magántulajdonon alapuló gazdálkodás, amivel jelentősen és hosszú távon változott meg az állami- és a magánszektor részesedési aránya Magyarország GDP-jének előállításában. Ehhez igazodva a gazdasági-vállalkozási tevékenység pénzügyi környezete is megváltozott. Egyrészt a paterna-

<sup>7</sup> [https://www.napi.hu/magyar\\_vallalatok/devizahitel-veszelyekre\\_figyelmeztet\\_az\\_mnb\\_es\\_a\\_felugyelet.360264.html](https://www.napi.hu/magyar_vallalatok/devizahitel-veszelyekre_figyelmeztet_az_mnb_es_a_felugyelet.360264.html) (letöltve: 2018.10.02.)



lista viszonyrendszer helyett kialakultak, tudatosabbá váltak a szolgáltató-felügyelő, illetve az adózó, forrásteremtő állami szerepeken alapuló piacgazdasági keretek. Másrészt kialakult és folyamatosan fejlődik egy pénzügyi-tanácsadó-szolgáltató szektor. Harmadrészt a fogyasztási javak és szolgáltatások piaca is megteremtődött és a hozzá kapcsolódó pénzügyi szolgáltatások olyan ismeretanyagot igényeltek, amire a társadalom nem volt felkészülve.

A lakossági szektorban a pénzügyi termékekhez, szolgáltatásokhoz kapcsolódó ismerethiány elsősorban a tényleges teherviselő képességnél magasabb kockázatvállalásban, és ennek következtében kialakult túlzott eladósodottságban mutatkozott meg. Amint az a 2008-as gazdasági válság kapcsán is jól láthatóvá vált, ezek a folyamatok kedvezőtlenül befolyásolták a pénzügyi szektor fejlődését is, mivel hátráltatták az innovatív pénzügyi, szolgáltatási konstrukciók terjedését, illetve túlzott kockázati versenybe kényszerítették a szolgáltatókat (bankokat), növekvő stabilitási kockázatot eredményezve ezzel a pénzügyi piacok egészére nézve.<sup>8</sup>

A pénzügyi kultúra fogalmának meghatározására mindenképpen szükség van ahhoz, hogy a pénzügyi fogyasztóvédelemhez közelebb kerüljünk. A pénzügyi kultúra, mint fogalom már a századforduló elején megjelent az Amerikai Egyesült Államokban. Arra irányult, hogy növeljék a lakosság pénzügyekkel kapcsolatos ismereteit a pénzügyi termékek piacának megteremtése érdekében.<sup>9</sup> Ekkor lényegében a pénzügyi termékekkel kapcsolatos ismeretek átadását jelentette a pénzügyi kultúra fejlesztése.

A századforduló óta eltelt idő azonban nemcsak az egyes használati cikkek terén eredményezett jelentős mértékű innovációt, hanem a pénzügyi szektor által kínált termékek tekintetében is. Az 1980-as évekre tehető a pénzügyi termékek területén jelentkező nagyarányú innovációs hullám kezdete. Ekkor már olyan komplex pénzügyi termékek jöttek létre, amelyekkel kapcsolatban a valós kockázatokat már a pénzügyekkel napi szinten foglalkozó szakemberek sem voltak képesek megfelelően felmérni (pl. értékpapírosítás, unit linked biztosítások). Az átlagos fogyasztótól távol áll a pénzügyi események napi szintű tudatos követése, ez okozta, hogy a társadalom jelentős hányadának pénzügyi ismeretei eltávolodtak a rendelkezésre álló pénzügyi termékek biztonságos használatához szükséges szinttől.

A gyorsan fejlődő gazdaságokban egyre nagyobb szükség mutatkozott arra vonatkozóan, hogy a pénzügyi viselkedésben rejlő mikro- és makrogazdasági kockázatokat mérsékeljék. Először az angolszász országokban jelentkezett igény a pénzügyekkel kapcsolatos ismeretek terjesztésére.

A pénzügyi kultúra fogalmának meghatározása alapvető fontossággal bír. A pénzügyi kultúrával foglalkozó kutatások mindig az adott kutatás céljának, célcsoportjának, illetve kutatási kérdésének megfelelően határozták meg azt, hogy mit tekintenek pénzügyi kultúrának. Hung és szerzőtársai kilenc fontos összetevőt állapítottak meg a pénzügyi kultúrához:<sup>10</sup>

- a pénzügyi tudás;
- a pénzügyi folyamatok megértése;
- a pénzügyi tudás alkalmazási képessége és a megszerzett tapasztalatok;
- a pénzügyi összefüggések és definíciók ismerete;

<sup>8</sup> CZÁKÓ Á. - HUSZ I. - SZÁNTÓ Z.: *Meddig nyújtózkodjunk? - A magyar háztartások és vállalkozások pénzügyi kultúrájának változása a válság időszakában*, BCE Innovációs Központ Nonprofit Kft., Budapest, 2011.

<sup>9</sup> BIEDERMANN Z.: *Az amerikai pénzügyi szabályozás története*, Pénzügyi Szemle, 2012, 337-354.

<sup>10</sup> HUNG, A. A. - PARKER, A. M. - YOONG, J. K.: *Defining and Measuring Financial Literacy, Labor and Population*, 2009. 7.

- a megalapozott pénzügyi döntések meghozatalának képessége;
- a legalapvetőbb pénzügyi fogalmak ismerete;
- az egyszerű (alapvető) pénzügyi döntések meghozatalának képessége;
- a megalapozott és tudatos döntések meghozatalának képessége; valamint
- az egyszerű pénzügyi fogalmak ismerete.

Magyarországon a Magyar Nemzeti Bank az elsők között dolgozott ki olyan átfogó definíciót, amely a pénzügyi kultúra koncepciójának számos elemét magában foglalja: „A pénzügyi ismeretek és készségek olyan szintje, amelynek segítségével az egyének képesek a tudatos és körültekintő döntéseikhez szükséges alapvető pénzügyi információkat azonosítani, majd azok megszerzése után azokat értelmezni, és ez alapján döntést hozni, felmérve döntésük lehetséges jövőbeni pénzügyi, illetve egyéb következményeit.” (MNB, 2008).

Az Állami Számvevőszék is megfogalmazta a saját pénzügyi kultúrára vonatkozó fogalmát: „A pénzügyi kultúra nem elsősorban a banki termékek ismeretét és a kockázatvállaló magatartást jelenti, hanem a pénzügyi ismeretek és képességek olyan szintjét, amelynek segítségével az emberek képesek a tudatos és körültekintő döntéseikhez szükséges alapvető pénzügyi információkat azonosítani, majd azok megszerzése után azokat értelmezni, és ez alapján döntést hozni, felmérve döntésük lehetséges jövőbeni pénzügyi, illetve egyéb következményeit. Legalapvetőbb szinten a pénzügyi tudatosság azt jelenti, hogy az egyén képes pénzügyeit, költségvetését megtervezni és kézben tartani.”<sup>11</sup>

A pénzügyi kultúra fejlettsége minden gazdasági szereplő együttes érdeke. Leora F. Klapper a Világbank munkatársa állítja, hogy minél nagyobb egy társadalom pénzügyi kultúrája, annál nagyobbak a rendelkezésre álló megtakarítások az országban.<sup>12</sup> Ezen kívül a világbanki koordinációban megvalósuló kutatás hangsúlyozza, hogy a lakosság pénzügyi kultúrája hozzájárul a pénzügyi rendszer stabilitásához is.

A pénzügyi szolgáltatásokat közvetítő intézményeknek is alapvető érdeke a pénzügyi kultúra fejlesztése, hiszen az hozzájárul a magánszektor megtakarításának növekedéséhez és azon keresztül a hitelképességük javulásához is. A hitelképes ügyfelek pedig alacsony kockázatú jövedelemforrást jelentenek a szektor számára.

A pénzügyi kultúra fejlesztése az állam érdeke is, hiszen magasabb szintű pénzügyi kultúra megléte esetén kevesebb energiát kell fektetni újraelosztási és stabilizációs célokra, ami jótékony hatással bír az ország versenyképességére.

Az OECD és a G20-ak is felismerték, hogy a pénzügyi oktatás és a pénzügyi kultúra fejlesztése kiemelt szereppel bír napjainkban. Már 2005-ben kiadott az OECD egy ajánlást, melyben a pénzügyi oktatás legjobb gyakorlatait gyűjtötték össze.<sup>13</sup> 2008-ban az OECD nemzetközi kooperációt szervezett INFE (International Network for Financial Education) néven, ahol a csatlakozó tagállamok, a hatóságok és a non-profit szervezetek tudnak együttműködni e jelentős témában. Az INFE által 110 országban végzett kutatás első tapasztalatait a 2012-ben kiadott iránymutatás-

<sup>11</sup> <http://www.asz.hu/tanulmanyok/2014/az-allami-szamvevoszek-szerepe-a-penzugyi-kultura-fejleszteseben/t366.pdf> (2018.10.02.)

<sup>12</sup> KLAPPER, L. - LUSARDI, A. - PANOS, G.: *Financial Literacy and the Financial Crisis, Netspar Discuss Paper*, DP03/2012/007, 2012. 3.

<sup>13</sup> OECD Recommendation on Principles and Good Practices for Financial Education and Awareness, 2005

ban foglalta össze, ami a pénzügyi ismeretek iskolai oktatása címet viseli.<sup>14</sup> A kutatás továbbfejlesztéséből született még 2014-ben egy újabb iránymutatás immár a közintézményeknek és a civil szektornak címezve, ami a pénzügyi oktatásra vonatkozik.<sup>15</sup> Ez az iránymutatás leszögezi, hogy nincs egy jó gyakorlat, ami mindenki számára alkalmazható, hanem a felek között az oktatás terén olyan együttműködést kell kiépíteni, ami a tagállamok számára gyümölcsöző.

Magyarországon az Állami Számvevőszék működött közre az OECD pénzügyi kultúra felmérésére indított világméretű kutatásában.

### 3. A devizahitelek megsegítését célzó intézkedések

Az előzőekben a devizahitelek megsegítését célzó hazai állami intézkedéseket három csoportba soroltam. Míg a közvetlen intézkedések azonnali vagy gyors eredményt céloztak, a fogyasztóvédelmi és pénzügyi tudatosság fejlesztését célzó lépések csak hosszabb távon képesek kifejteni hatásukat. A következőkben a fentebb bemutatott csoportosításban mutatom be az intézkedéseket.

Közvetlen megsegítést célzó intézkedések / jogszabályok	Fogyasztóvédelmi intézkedések / jogszabályok	Lakosság pénzügyi tudatosságát fejlesztő intézkedések
<b>2008. november 6.:</b> Kormány megállapodása 9 nagybankkal <b>2009. március 2.:</b> Áthidaló kölcsön állami kezességvállalással <b>2010. október 25.:</b> középárfolyam kötelező alkalmazása, előtörlesztés és futamidő-hosszabbítás díjainak szabályozása <b>2011. június 20.:</b> törlesztési árfolyamok rögzítése, kényszerértékesítések korlátozása <b>2011. szeptember 19.:</b> végtörlesztés rögzített árfolyamon <b>2011. augusztus 14.:</b> szociális családtámogatási program (Ócsa) <b>2011. december 5.:</b> Nemzeti Eszközkezelő létrehozása <b>2012. március 19.:</b> törlesztési árfolyamok ismételt rögzítése <b>2014. november 25.:</b> jelzálog fedezetű devizahitelek kötelező forintosítása (kivéve, ha a hiteladós megfelelő indoklással kérte a változatlanul hagyást) <b>2015. szeptember 22.:</b> egyéb devizakölcsön szerződések forintosítása	<b>2019. december 14.:</b> A hitelszerződések tartalmának, és a fogyasztók megfelelő tájékoztatásának szabályozása <b>2010. január 1.:</b> A PSZÁF pénzügyi fogyasztóvédelmi hatósági jogkört kap <b>2011. július:</b> Pénzügyi Békéltető Testület létrehozása <b>2011. november 7.:</b> A hitelkamatok felső korlátjának meghatározása <b>2014. július 4.:</b> A deviza folyósítások és törlesztések forintba váltása során alkalmazott árfolyamtípusok szabályozása <b>2015. január 1.:</b> Adósságfék bevezetése (MNB) <b>2018. október 1.:</b> Az adósságfék szigorítása	<b>2007:</b> bekerült a Nemzeti alaptantervbe a gazdasági és pénzügyi ismeretek oktatása <b>2008:</b> A Pénziránytű Alapítvány megalakulása <b>2014:</b> Pénzügyi Navigátor Füzetek <b>2017:</b> A pénzügyi tudatosság fejlesztésére irányuló nemzeti stratégia <b>2018:</b> A stratégia végrehajtását segítő első két éves Cselekvési Terv elfogadása

Magyarországon a devizahitelek érintő krízishelyzet kialakulásáért a felelősséget nem lehet egyértelműen, egyoldalúan „valamelyik oldal” számlájára írni. A háztartások felelőssége abban állt, hogy egyrészt fogyasztási igényük sok esetben nem volt összhangban anyagi lehetőségeikkel. Másrészt pénzügyi és piaci ismereteik sem voltak ahhoz elégségesek, hogy értékelni

<sup>14</sup> OECD/INFE High-Level Principles on National Strategies for Financial Education, Augustus 2012

<sup>15</sup> OECD/INFE Guidelines for Private and Not-For-Profit Stakeholders in Financial Education, November 2014

tudják a bankok ajánlatait, felmérjék azok valós kockázatát, és ez alapján megalapozott hitel-felvételi (vagy nem felvételi) döntést hozzanak. A bankok felelőssége elsősorban az volt, hogy a kommunikációjuk során elfedték a hitelek valós kondícióit, nem hozták az ügyfelek tudtára a devizahitelek mögött rejlő valós kockázatokat, és már maga a devizahitelezés, mint termék forgalmazása is azt mutatta, hogy a működésüket egyértelműen a versenyelőny megszerzésének és a piaci expanziónak rendelték alá. Harmadrészt nem szabad elfeledkezni az állam felelősségéről sem, ami abban állt, hogy vajon beavatkozik-e szabályozóként a bankok és a hitelfelvevők közötti, alapvetően klasszikus piaci kereslet-kínálati kapcsolatba, vagy nem.<sup>16</sup>

### 3.1. A devizahitelek közvetlen megsegítését célzó kormányzati intézkedések

#### 3.1.1. A bankokkal 2008. november 6-án kötött megállapodás

A devizaárfolyamok 2008 végi hirtelen növekedése által okozott „első sokk” hatásának csökkentése érdekében a Kormány 2008. november 6-án kilenc kereskedelmi bankkal<sup>17</sup> írt alá megállapodást arról, hogy:

- az adós kérésére a törlesztőrészek havi összegének jelentősen megemelkedése esetén - a törlesztési időszak meghosszabbításával - a törlesztőrészlet mérséklésére díjmentesen adhatnak lehetőséget,
- az adós kérésére és a hitelintézet döntése alapján 2008. december 31-ig a forinttól eltérő devizanemben meghatározott kölcsönt a hitelintézetek díjmentesen forintosítják, és a megalapozott döntés érdekében biztosítják a deviza alapú és a forint alapú hitelek reálisan várható teljes törlesztési összegének az összehasonlíthatóságát,
- az önhibáján kívül (különösen munkahelye váratlan elvesztése miatt) nehéz helyzetbe került adós esetében – az adós kérésére - a törlesztés átmeneti megkönnyítésére kerülhet sor, a hitelintézet egyedi döntése alapján,
- a hitelintézetek a forinttól eltérő devizanemben meghatározott kölcsönök előtörlesztését 2008. december 31-ig rugalmasan kezelik.

2008 végéig 6200-an éltek a megállapodás által biztosított lehetőséggel. 1200-an a hitel futamidejének meghosszabbítását, 4100-an előtörlesztési lehetőséget, 900-an pedig hitelük forint alapúvá történő átalakítást kérték.<sup>18</sup> Ez azonban sajnos az összes hitelszerződés elenyésző részét jelentette.

#### 3.1.2. A lakáscélú kölcsönökre vonatkozó állami készfizető kezességéről szóló 2009. évi IV. törvény

Az Országgyűlés 2009. március 2-án fogadta el a lakáskölcsönökre vonatkozó, állami készfizető kezességéről szóló 2009. évi IV. számú törvényt. Ennek alapján, aki 2008. szeptember 30. után vesz-tette el a munkáját, az a következő év június 30-ig lakáshitelének törlesztésére ún. áthidaló kölcsönt igényelhetett. A törlesztéssel bajba került hitelek két évre kérhették ezt a banktól, és a Magyar Ál-

<sup>16</sup> LENTNER CS.: *A lakossági devizahitelezés kialakulásának és konszolidációjának rendszertani vázlata*, Pénzügyi szemle, Budapest, 2015./3. szám.

<sup>17</sup> OTP Bank Zrt., Raiffeisen Bank Zrt., FHB Jelzálogbank Nyrt., Erste Bank Hungary Nyrt., Kereskedelmi és Hitelbank Zrt., MKB Bank Zrt., CIB Bank Zrt., UniCredit Bank Hungary Zrt., Magyar Takarékszövetkezeti Bank Zrt.

<sup>18</sup> <https://www.portfolio.hu/finanszirozas/bankok/valsagkalauzt-indit-a-kormany.109748.html>

lam a törlesztőrészletek és kamatok 70-80%-ára készfizető kezességet vállalt. Az áthidaló hitel feltétele volt továbbá, hogy a lakáshitel havi törlesztéséből 10 ezer forintot fizessen a hitel felvevője, a többi fedezte az áthidaló kölcsön. Amikor az áthidaló hitel kétéves időtartama lejárt, azt a hátralévő futamidő lejártáig kellett fizetni. A törvényt 2009 júniusában módosították, amelynek révén ezt követően azoknak is megengedték az áthidaló hitel felvételét, akik nem lettek munkanélküliek, de csatládjuk anyagi helyzete annyira megromlott, hogy nem tudták fizetni az eredeti törlesztő részleteket. A törvényjavaslat indoklása szerint a módosításra azért volt szükség, mert a törvény hatályba lépésétől kezdődően alig 300-an éltek az állami kezességgel nyújtott áthidaló kölcsön lehetőségével.<sup>19</sup>

Ha valaki ennek ellenére sem tudta fizetni a hitelét, akkor a kényszerértékesítés során az önkormányzatoknak elővásárlási joguk lett, akik megvásárolhatták a lakásokat, amelyeket végül a piaconál kedvezőbb feltételekkel adhattak bérbe az adósoknak. A Magyar Nemzeti Bank felmérése alapján 2008 szeptembere és 2009 májusa között az árverésre felkínált ingatlanok száma nem haladta meg a 3.000-t. Banki adatszolgáltatások és becslések alapján a 90 napot meghaladóan késedelembe esett ügyfelek mintegy 15 százaléknál kerül sor ténylegesen végrehajtásra, ami éves szinten 5-6.000 végrehajtás jelentett volna.<sup>20</sup>

### ***3.1.3. A krízishelyzetbe került személyek támogatásáról szóló 136/2009. (VI.24.) Kormányrendelet***

A Kormány **2009. június 24-én** a családok szociális krízishelyzetének kezelését célzó 136/2009. (VI.24.) Kormányrendelettel létrehozta az ún. Kríziskezelő Alapot, amelynek 1 milliárd forintos kezdő tőkéjét a négy legnagyobb hazai energiaszolgáltató előző évben felhalmozott extraprofitja adta. A világgazdasági válság miatt átmenetileg nehéz helyzetbe került családok igényelhettek egyszeri, vissza nem térítendő támogatást, amelynek összege legfeljebb 50.000 forint, különös méltánylást érdemlő esetekben pedig 100.000 forint is lehetett. A program 2009. augusztus 1. és november 30. között tartott.

### ***3.1.4. Egyes pénzügyi tárgyú törvényeknek a nehéz helyzetbe került lakáscélú hitelt felvevő fogyasztók megsegítése érdekében szükséges módosításáról szóló 2010. évi XCVI. törvény***

Az Országgyűlés **2010. október 25-én** fogadta el az egyes pénzügyi tárgyú törvényeknek a nehéz helyzetbe került lakáscélú hitelt felvevő fogyasztók megsegítése érdekében szükséges módosításáról szóló 2010. évi XCVI. törvényt. Ez többek között bevezette a középárfolyam kötelező alkalmazását, maximalta az előtörlesztési díjak mértékét és megtiltotta a futamidő meghosszabbítás miatt a díjak, költségek felszámolását a hitelező bankok számára (amennyiben a futamidő meghosszabbítására öt éven belül nem került sor).

### ***3.1.5. A devizakölcsönök törlesztési árfolyamának rögzítéséről és a lakóingatlanok kényszerértékesítésének rendjéről szóló 2011. évi LXXV. törvény***

Az Országgyűlés **2011. június 20-án** fogadta el a devizakölcsönök törlesztési árfolyamának rögzítéséről és a lakóingatlanok kényszerértékesítésének rendjéről szóló 2011. évi LXXV. törvényt. Ennek célja

<sup>19</sup> [https://24.hu/fn/gazdasag/2009/11/09/tobben\\_kaphatnak\\_athidalo\\_kolcsont/](https://24.hu/fn/gazdasag/2009/11/09/tobben_kaphatnak_athidalo_kolcsont/) (letöltve: 2018.10.01.)

<sup>20</sup> <http://www.jogiforum.hu/hirek/21507> (letöltve: 2018.10.01.)

- a korábbi időszak devizakölcsönzése következtében kialakult társadalmi szintű probléma kezelése,
- az egyes devizák jelentős árfolyam-ingadozási hatásának átmeneti tompítása és ezzel a devizakölcsönrel rendelkezők helyzetének kiszámíthatóbbá tétele, továbbá
- a lakóingatlanok egyidejű, tömeges kényszerértékesítésének és az ingatlanpiacra gyakorolt káros hatásainak megelőzése volt.

A törvény előírta, hogy a pénzügyi intézménynek meghatározott időszak alatt rögzített árfolyamot kell alkalmaznia a devizahitelek havi törlesztő részleteinek forintosításakor. Ez a rögzített árfolyam svájci frank esetén 180 HUF/CHF, euró esetén 250 HUF/EUR, japán jen esetén pedig 200 HUF/100 JPY volt.

A rögzített árfolyam alkalmazásának feltétele ún. gyűjtőszámla-hitelszerződés megkötése volt. Ezen a külön számlán halmozódott az ügyfél azon tartozása, amit nem fizetett meg a banknak a tényleges és a törvényben rögzített devizaárfolyamok közötti különbség miatt. A fizetéskönnyítés időtartama legfeljebb a gyűjtőszámla-hitelszerződés megkötésétől számított 36 hónap lehetett, de legkésőbb 2014. december 31-ig tarthatott. Ha a pénzügyi intézmény azt igényelte, a Magyar Állam készfizető kezesként felelt a gyűjtőszámlahitelből eredő tartozások 100%-ért a rögzített árfolyam alkalmazási időszaka alatt. (Az állam emellett egyszerű kezesként felelt a gyűjtőszámlahitelből eredő, legfeljebb a rögzített árfolyam alkalmazási időszaka záró időpontjában fennálló tartozások 25%-áért a rögzített árfolyam alkalmazási időszaka záró időpontját követően.)

Fenti lehetőséget a bankok minden erre jogosult ügyfélnek felkínálták, az igénybevételre azonban csak kis számban került sor. Ennek fő oka az volt, hogy a forintkamatok akkori magas szintje miatt a forintosítás nem jelentett csökkentő hatást a törlesztő részletekre nézve.<sup>21</sup>

A törvény a rögzített árfolyam alkalmazásának lehetősége mellett szabályozta az ingatlanok kényszerértékesítését is, és előírta, hogy

- 2011. október 1-jéig csak akkor lehetett értékesíteni és közzétenni az árverési hirdetményt az állami adóhatóság által üzemeltetett elektronikus árverési felületen, ha a kötelezett az állami adóhatóságnál személyesen megtett és írásba foglalt nyilatkozatában az értékesítéshez hozzájárult, vagy a jelzálogjog olyan lakáshitel-szerződésből eredő hiteltartozást biztosított, amely esetében a hitelösszeg a hitelfolyósításkor meghaladta a 20 millió Ft-ot, és a lakóingatlan lakáshitel-szerződésben meghatározott forgalmi értéke pedig a 30 millió Ft-ot, illetve
- 2011. október 1-jétől 2014. december 31-éig csak annak a fedezeti ingatlannak a kényszerértékesítését kezdeményezhette a hitelező, amelyet ilyen célra a törvény szerint kijelölt.

A kényszerértékesítésre kijelölt ingatlanok száma nem haladhatta meg a törvény által megyénként, illetve Budapestre meghatározott ún. kényszerértékesítési kvótát. Eszerint a hitelező által a megyékben és a fővárosban 2011. július 1-jétől 2011. október 1-jéig értékesítésre kijelölt lakóingatlanok számának aránya nem haladhatta meg a hitelező fedezeteként nyilvántartott összes lakóingatlan 2%-át, 2011. IV. negyedévben ugyancsak 2%-ot, majd ezt követően 2014 végéig 3, 4, és 5%-ot.

<sup>21</sup> KOVÁCS L.: *A devizahitelek háttere*. Hitelintézeti szemle, 2013/3. sz. 183-193.



### 3.1.6. Az otthonvédelemmel összefüggő egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXI. törvény

Az Országgyűlés **2011. szeptember 19-én** fogadta el az otthonvédelemmel összefüggő egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXI. törvényt. A törvény talán legjelentősebb rendelkezése a hitelintézetekről és a pénzügyi vállalkozásokról szóló 1996. évi CXII. törvény (továbbiakban: régi Hpt.) módosítása volt. A módosítás értelmében a lakóingatlanon alapított jelzálogjog vagy állami készfizető kezesség fedezetével kötött deviza alapú kölcsön-szerződés alapján teljesített teljes előtörlesztés esetén a pénzügyi intézménynek a végtörlesztés forint összegének meghatározásakor svájci frank esetén 180 HUF/CHF, euró esetén 250 HUF/EUR, japán jen esetén pedig 200 HUF/100 JPY árfolyamot kellett alkalmaznia.

A rögzített árfolyamon történő végtörlesztésre (több egyéb feltétel mellett) akkor volt lehetőség, ha az erre vonatkozó írásbeli igénybejelentését a hitelfelvevő 2011. december 30. napjáig benyújtotta. A végtörlesztéssel érintett deviza alapú kölcsönhöz közvetlenül kapcsolódó áthidaló vagy gyűjtőszámlahitelből eredő tartozás végtörlesztését is vállalni kellett a hitelfelvevőnek. A pénzügyi intézmény a végtörlesztésért költségtérítést és egyéb díjat vagy jutalékot nem számíthatott fel.

Tekintettel arra, hogy a bajba került devizahitelek megsegítését célzó törvények sok esetben olyan helyzeteket teremtettek, amikor az adósnak (vagy az ügyletek más résztvevőinek) illeték- vagy adófizetési kötelezettsége keletkezett volna, ezért a törvény több olyan módosítást is tartalmazott, amely a kapcsolódó ügyletek illeték-, illetve adómentességét írta elő.

A rögzített árfolyamon történő végtörlesztés lehetőségével nagyságrendileg az ügyfelek ¼-E élt. Ennek is a további negyede részben új forinthelből finanszírozta a végtörlesztést. Ez a lehetőség jellemzően azok számára volt vonzó, akik rendelkeztek tartalékokkal, és/vagy hitelképesek is voltak, számukra ez az intézkedés egyértelműen nyereséggel járt. A bankok oldaláról nézve a legjobb minőségű hiteladós ügyfélkör esett ki a portfólióból, amelynek hatására az egyszerű veszteség mellett a szektor jövedelmezősége is romlott.<sup>22</sup>

### 3.1.7. 1279/2011. (VIII. 10.) Kormányhatározat a Szociális Családház-építési Programról

A Kormány **2011. augusztus 14-én** a szociális családház-építési programról szóló határozatában hirdette meg a devizahitelek megsegítése érdekében olyan, családmérettől függő, differenciált alapterületű családi házak építését, amelyek

- 1000 m<sup>2</sup> területű telkeken házikerti növénytermesztésre biztosítanak lehetőséget,
- teljes, korszerű és energiatakarékos közműellátást valósítanak meg,
- alacsony rezsiköltséggel működtethetők, energiahatékony technológiákkal valósulnak meg, valamint
- közfoglalkoztatás és saját munka igénybe vételét is lehetővé teszik.

A Kormány a projekt helyszínéül a Budapest melletti települést, Ócsát jelölte ki, ahol 80-100 db 40m<sup>2</sup>-es, 200-220 db 50m<sup>2</sup>-es, 80-100 db 60m<sup>2</sup>-es, 35-55 db 70m<sup>2</sup>-es, illetve 20-25 db 80m<sup>2</sup>-es lakóház felépítését tervezte. A lakóparkban végül csak az elsőként betervezett 80 ház épült meg, ezek jelenleg is lakottak. Kezdetben a Magyar Máltai Szeretetszolgálat is segített a beköltözött családoknak a közösségépítésben.

<sup>22</sup> KOVÁCS: i.m.



### **3.1.8. A hitelszerződésből eredő kötelezettségeiknek eleget tenni nem tudó természetes személyek lakhatásának biztosításáról szóló 2011. évi CLXX. törvény**

Az Országgyűlés **2011. december 5-i** ülésnapján fogadta el a hitelszerződésből eredő kötelezettségeiknek eleget tenni nem tudó természetes személyek lakhatásának biztosításáról szóló 2011. évi CLXX. törvényt. A törvény megalkotásának célja az volt, hogy segítsen azokon a természetes személyeken, akik törlesztési kötelezettségeiknek (az egyéb intézkedések ellenére) nem tudtak eleget tenni, és elsősorban biztosítsa számukra a lakhatás lehetőségét. A törvény központi eleme a Nemzeti Eszközkezelő Zrt. létrehozása volt.

A Nemzeti Eszközkezelő Zrt. a hiteladós lakhatását biztosító ingatlant vásárolta meg és hasznosította. A hasznosítás elsődleges módja annak bérbeadása (jellemzően a korábbi tulajdonosnak) volt. Emellett azonban kezdeményezhették a lakóingatlan ingyenes önkormányzati tulajdonba adását. A Nemzeti Eszközkezelő Zrt. a hiteladós által megvételre ajánlott lakóingatlant abban az esetben vásárolta meg, ha

- a hiteladós szociálisan rászorult személynek minősült,
- a hiteladós bejelentett lakóhelye 2011. szeptember 28-án és azt követően folyamatosan az érintett lakóingatlan volt,
- a hiteladós a háztartásban legalább két családi pótlékra jogosult gyermeket nevelt,
- a hiteladósnak más lakhatási lehetősége nem volt,
- a lakóingatlanon pénzügyi intézmény javára bejegyzett olyan jelzálogjog állt fenn, amely 2009. december 30-a előtt megkötött jelzáloghitel-szerződés alapján jött létre, és a jelzáloghitel-szerződés ingatlanfedezetét kizárólag az adott ingatlan képezte,
- a lakóingatlan forgalmi értéke Budapesten és a megyei jogú városokban 15 millió, egyéb településeken 10 millió forint alatt volt,
- a jelzáloghitel-szerződés megkötésekor a kölcsön összege nem haladta meg a lakóingatlan jelzáloghitel kihelyezésekor megállapított forgalmi értékének a nyolcvan százalékát,
- a lakóingatlant az arra bejegyzett jelzálogjoggal rendelkező pénzügyi intézmény kényszerértékesítésre jelölte, valamint
- a lakóingatlanra bejegyzett jelzálogjoggal rendelkező minden pénzügyi intézmény hozzájárult ahhoz, hogy a lakóingatlan tulajdonjoga az államra átruházásra kerüljön, és elfogadta a Nemzeti Eszközkezelő által fizetendő vételár rá eső hányadát, amiért cserébe lemondott a hiteladóssal szemben fennálló minden további követeléséről.

A lakóingatlan vételára a kapcsolódó jelzáloghitel-szerződésben megállapított forgalmi érték 55%-a volt, ha a lakóingatlan Budapesten vagy megyei jogú városban bejegyzett, 50%-a, ha egyéb városban, illetve 35%-a, ha községben. A Nemzeti Eszközkezelő az adásvételi szerződés megkötésével egyidejűleg visszavásárlási jogot engedett. Ha a Nemzeti Eszközkezelő a hiteladóssal vagy az adásvételi szerződés megkötésével egyidejűleg lakásbérleti szerződést kötött, az alapján a bérleti köteles volt a megállapított lakbért a Nemzeti Eszközkezelő részére havi rendszerességgel megfizetni.

### **3.1.9. A devizakölcsönök törlesztési árfolyamának rögzítéséről és a lakóingatlanok kényszerértékesítésének rendjéről szóló 2011. évi LXXV. törvény módosításáról szóló 2012. évi XVI. törvény**

Az Országgyűlés **2012. március 19-én** elfogadta a devizakölcsönök törlesztési árfolyamának rögzítéséről és a lakóingatlanok kényszerértékesítésének rendjéről szóló 2011. évi LXXV. törvény módosításáról szóló 2012. évi XVI. törvényt. A törvénymódosítás 2012. április 1-jétől újra megnyitotta az ingatlancélú devizahittel és a deviza alapú ingatlanlízinggel rendelkező fogyasztók számára az árfolyamrögzítés lehetőségét.

A rögzített árfolyam a svájci frank esetében 180 HUF/CHF, az euró esetében 250 HUF/EUR, a japán jen esetében pedig 2,5 HUF/JPY volt. Az új konstrukcióban is (hasznólóan a régebbihez) a tényleges és a rögzített árfolyamon számolt törlesztőrészek közötti különbséget az árfolyamrögzítés időszakában ún. gyűjtőszámlán, kétfelé bontva (tőke és kamat) tartották nyilván a hitelintézetek. A két részre eső árfolyamkülönbség későbbi megfizetése azonban csak az egyik esetben terhelte az adóst, ugyanis a kamatfizetésre vonatkozó árfolyam különbség megfizetését a Magyar Állam vállalta. Bevezette a törvény az ún. „legmagasabb árfolyam” fogalmát is, melynek célja az volt, hogy az esetleg túl magasra szökő árfolyamok ne rőhassanak további terhet sem a devizahittel rendelkező családokra, sem pedig az államra. A legmagasabb árfolyam a svájci frank esetében 270 HUF/CHF, az euró esetében 340 HUF/EUR, a japán jen esetében pedig 3,3 HUF/JPY volt.

Fontos feltétele volt az árfolyamrögzítés igénybevételének, hogy a devizakölcsönnek a folyósításkor alkalmazott árfolyamon számított forint összege nem haladhatta meg a 20 millió forintot, kivéve, ha a hiteladós legalább három gyermekkel élt közös háztartásban a devizakölcsön fedezetül szolgáló lakóingatlanban.<sup>23</sup>

Ez a program a jogosult ügyfelek mintegy 40%-ának jelentett valódi segítséget.<sup>24</sup>

### **3.1.10. A jelzáloghitelek forintosítása**

Az Országgyűlés **2014. november 25-én** fogadta el az egyes fogyasztói kölcsönszerződések devizanemének módosulásával és a kamatszabályokkal kapcsolatos kérdések rendezéséről szóló 2014. évi LXXVII. törvényt. Ez kötelezte a pénzügyi intézményeket a deviza vagy devizaalapú fogyasztói jelzálogkölcsön-szerződés alapján fennálló tartozások (kamat, díj, jutalék, egyéb költségek) forintra váltására. Átváltási árfolyamként az adott devizanem 2014. június 16. és 2014. november 7. közötti időszakban a Magyar Nemzeti Bank által hivatalosan jegyzett devizaárfolyam átlaga, vagy a 2014. november 7-én jegyzett devizaárfolyam közül a fogyasztó számára kedvezőbbet kellett alkalmazni. Előírták, hogy az átváltott forintkölcsönök kamatlábát a három hónapos BUBOR-hoz kell kötni, és az eredeti kamatfelárat kell alkalmazni, ami nem lehetett 1 %-nál kevesebb, viszont nem haladhatta meg lakáscélú fogyasztói jelzálog kölcsönszerződés esetén a 4,5%-ot, illetve nem lakás célú fogyasztói jelzálog kölcsönszerződés esetén a 6,5%-ot.

A törvény abban az esetben lehetőséget adott a kölcsönszerződés változatlanul hagyására, ha a hiteladós azt kifejezetten kérte, és igazolni tudta, hogy

<sup>23</sup> [https://www.mnb.hu/archivum/Felugyelet/root/fooldal/fogyasztoknak/fizetesi\\_nehezsegek/arfolyamrogzites#Miként\\_működik\\_az\\_új\\_árfolyamrögzítés\\_és\\_hogyan\\_vethető\\_igénybe?](https://www.mnb.hu/archivum/Felugyelet/root/fooldal/fogyasztoknak/fizetesi_nehezsegek/arfolyamrogzites#Miként_működik_az_új_árfolyamrögzítés_és_hogyan_vethető_igénybe?) (letöltve: 2018.09.23.)

<sup>24</sup> KOVÁCS: i.m.

- a várható törlesztőrészletet meghaladó összegű rendszeres jövedelme volt az adott devizanemben, vagy
- a szerződés hátralévő futamideje legkésőbb 2020. december 31. napján lejárna, vagy
- a törvény alapján a forintra átváltás esetén számítható kamat meghaladta az eredetileg számítható kamatot, kamatfelárat.

### **3.1.11. A gépjármű- és személyi hitelek forintosítása**

Az Országgyűlés **2015. szeptember 22-én** fogadta el az egyes fogyasztói kölcsönszerződésekből eredő követelések forintra átváltásával kapcsolatos kérdések rendezéséről szóló 2015. évi CXLV. törvényt. A jogszabály hatálya azokra a még meg nem szűnt devizaalapú kölcsönszerződésre terjedt ki, amelyek nem voltak érintettek korábban forintra átváltásban és nem az ingatlanon alapított jelzálogjog fedezete mellett nyújtották őket. A törvény alapján a pénzügyi intézmény köteles volt a devizában nyilvántartott követeléseket forintra váltani (élő és már felmondott szerződésből eredőeket is) a 2015. augusztus 19-én érvényes a Magyar Nemzeti Bank által hivatalosan jegyzett árfolyamon.

## **3.2. Pénzügyi fogyasztóvédelmi intézkedések**

### **3.2.1. A hitelszerződések tartalmának, és a fogyasztók megfelelő tájékoztatásának szabályozása**

Az Országgyűlés **2009. december 14-én** fogadta el a fogyasztónak nyújtott hitelről szóló 2009. évi CLXII. törvényt.<sup>25</sup> Ebben rögzítették többek között:

- a hitelre vonatkozó kereskedelmi kommunikációra,
- a hitelszerződést megelőző tájékoztatásra,
- a hitelszerződés formai és tartalmi követelményeire,
- a hitel költségeinek módosítására vonatkozó tájékoztatási kötelezettségekre, valamint
- az előtörlesztésre vonatkozó, a hitelfelvevők alapvető érdekeit védő szabályokat.

A törvény a kereskedelmi kommunikáció szabályai között előírta a hitelintézeteknek, hogy a teljes hiteldíj mutató (THM) értékét feltűnően, a rövidítés feltüntetésével, egy tizedesjegy pontossággal minden esetben tüntessék fel. Ha pedig a kommunikáció a teljes hiteldíj mutató értékén kívül hitelkamatot vagy bármilyen más ellenszolgáltatásra (díjat, jutalékot, költséget) vonatkozó számadatot tartalmazott, akkor ezeket egyértelműen, tömören és feltűnően, reprezentatív példával mutassák be.

Előírták azt is, hogy a hitelezőnek – a szerződéskötést megelőzően – tájékoztatnia kell a fogyasztót – papíron vagy más tartós adathordozón – a hitel számos, törvényben meghatározott paraméteréről. A hitelszerződés – amelynek kötelező tartalmát a törvény részletesen szabályozta – egy példányát a hitelfelvevőnek át kell adni, és annak fennállása alatt a hitelezőnek a hitelfelvevő kérésére, valamint jelzáloghitel esetén évente egyszer, díjmentesen kell tájékoztatást kell adni a fogyasztónak a tartozásról. A törlesztési táblázatnak a törlesztőrészletek összegét, a törlesztés gyakoriságát és feltételeit, valamint az egyes törlesztések minden egyéb ellenszolgáltatás elemét kell elkülönítetten tartalmaznia. A kamat és minden egyéb ellenszolgáltatás módosítása esetén a módosítás hatálybalépését megelőzően a fogyasztót írásos formában kell tájékoztatni. A tájékoztatás ki kell, hogy terjedjen a

<sup>25</sup> A 2009. évi CLXII. törvény a 2008/48/EK irányelvet ültette át a magyar jogba

módosítást követően fizetendő törlesztőrészletek várható összegére, és ha ennek kapcsán a törlesztőrészletek száma vagy a törlesztés gyakorisága változik, arra is.

A törvény előírta, hogy a fogyasztó minden esetben élhet az előtörlesztés (részleges vagy teljes) lehetőségével. A hitelező azonban jogosult arra, hogy az ehhez kapcsolódó indokolt költségeit a hitelfelvevő megtérítse. Azaz az előtörlesztés nem kell, hogy ingyenes legyen, annak díja azonban főszabályként nem haladhatja meg az előtörlesztett összeg egy, illetve fél százalékát. Jelzáloghitel esetén az előtörlesztés díja legfeljebb az előtörlesztett összeg két százaléka, jelzáloglevéllel finanszírozott kölcsönszerződés esetén az előtörlesztett összeg két és fél százaléka lehet.

A megtévesztő pénzügyi tárgyú reklámok tekintetében a Gazdasági Versenyhivatal jár el fogyasztóvédelmi hatóságként a pénzügyi szolgáltatókkal szemben. A fogyasztók felé irányuló reklámmal, illetve kereskedelmi gyakorlattal szemben egyértelmű követelmény, hogy annak alapján a fogyasztó reális képet alkothasson az adott termékről.

### **3.2.2. A Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyeletének fogyasztóvédelmi hatósági jogkörrel való felruházása**

Az állampolgári jogok országgyűlési biztosa 2008-ban vizsgálatot folytatott annak kivizsgálására, hogy a pénzügyi szolgáltatásokat igénybe vevő állampolgárok fogyasztói jogainak érvényesülését a vonatkozó szabályozás, valamint az érintett állami szervek mennyiben tudják garantálni.<sup>26</sup> Az országgyűlési biztos fontosnak tartotta, hogy e rendkívül fontos kérdésben minél több érintett állami szerv, köztük a pénzügyminiszter, az igazságügyi és rendészeti miniszter, a Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyeletének (PSZÁF) akkori főigazgatója, a Nemzeti Fogyasztóvédelmi Hatóság főigazgatója, valamint az „Új rend és szabadság” programért felelős kormánybiztos véleményét figyelembe vegye.

Jelentésének kiadása előtt ezért számos kérdésben kereste meg az említett állami intézménye: így a lakossági kölcsönszerződésre vonatkozó szabályok megsértésével, az egyoldalú szerződésmódosítással, a pénzügyi intézmények tájékoztatási gyakorlatával, a szerződéses feltételek áttekinthetőségével, a követelések behajtási gyakorlatával, a lakossági csőd intézményével, a békéltető testületek eljárásával, a felelős hitelnyújtással, a PSZÁF és a Nemzeti Fogyasztóvédelmi Hatóság fogyasztóvédelmi tevékenységével kapcsolatban.

Az állampolgári jogok országgyűlési biztosa a pénzügyi szolgáltatásokkal összefüggő fogyasztói jogok érvényesülését, az érintett állami intézmények vonatkozó gyakorlatát, valamint a tisztességes eljáráshoz való jog érvényesülését vizsgálta.

Az országgyűlési biztos jelentésében rámutatott a PSZÁF által követett gyakorlat komoly problémáira. A PSZÁF ugyanis a pénzügyi fogyasztók által benyújtott panaszügyekben felvetett problémákat csak ellenőrzései során vizsgálta, azonban többnyire nem külön vizsgálatok keretében, hanem az egyébként is folytatott átfogó vizsgálatokba beépítve. A fogyasztóvédelmi hiányosságok szankcionálására is a prudenciális vizsgálatokat lezáró határozatokban került sor. A biztos álláspontja szerint a jogállamiság elvéből fakadó követelményekkel nem volt összeegyeztethető, hogy a felügyelet az egyedi ügyekben nem járt el. Az ombudsman hangsúlyozta, hogy az egyedi ügyekben való eljárás követelménye nem jelenti azt, hogy a PSZÁF-nak

<sup>26</sup> OBH 1600/2008. (letöltve: 2018.09.30.)

át kellene vagy szabadna vennie a felek közötti jogviták eldöntésére vonatkozó bírósági hatáskört. Az ombudsman álláspontja az volt az ügyben, hogy a PSZÁF alkalmazhatná a fogyasztóvédelmi törvény rendelkezéseit. Az országgyűlési biztos jelentésében arra is felhívta a figyelmet, hogy a jogbiztonság érvényesülése szempontjából visszas, hogy az állam (a szabályozás) az információs erőfölényben lévő pénzügyi szolgáltatók tevékenységét fogyasztóvédelmi szempontból alig korlátozta. A velük szemben jóval gyengébb pozícióban lévő ügyfelek számára ugyanakkor fogyasztóvédelmi eszközöket csak korlátozottan biztosította.

E vita okafogyottá vált a fogyasztókkal szembeni tisztességtelen kereskedelmi gyakorlat tilalmáról szóló 2008. évi XLVII. törvény (Fttv.) hatálybalépésével. Az új törvény **2010. január 1-jétől** fogyasztóvédelmi hatósági jogkörrel ruházta fel a PSZÁF-ot és egy sor szervezeti átalakítást idézett elő.

### **3.2.3. A Pénzügyi Békéltető Testület létrehozása**

**2011 júliusában** kezdte meg működését a Pénzügyi Békéltető Testület (a továbbiakban: PBT) a PSZÁF keretein belül, jelenleg a Magyar Nemzeti Bankhoz kapcsolódva működik. A PBT egy alternatív, ingyenes vitarendezési fórum, azzal a feladattal, hogy hatékonyan segítse elő a pénzügyi szolgáltatókkal, így pl. a hitelintézetekkel, biztosítókkal és befektetési vállalkozásokkal szembeni szerződéses jogviszonyokkal kapcsolatos fogyasztói panaszok gyors, költséghatékony és eredményes elintézését. A PBT nem hatóság, hanem egy fórum a fogyasztók számára vitás ügyeik rendezésére, méghozzá a hosszú, idő- és pénzigényes bírósági út alternatívájaként/megelőzésére.

Az eljárás megköveteli a fogyasztótól azt, hogy foglalkozzék beadott ügyével, hasonlóképpen, mintha a bírósághoz fordult volna: álláspontja megfogalmazásán túl azt bizonyítékokkal támassza alá, a meghallgatáson jelenjen meg, vagy meghatalmazott által képviseltesse magát.

A PBT felállításának jogalkotói célja a fogyasztói jogviták gyors, hatékony, és eredményes elbírálása volt, azonban a fogyasztói tudatosságot erősítendő a PBT-hez fordulást a jogszabály konjunktív feltételek fennállásához köti:

- a fogyasztó tegyen kísérletet közvetlenül a pénzügyi szolgáltatónál a fennálló vitás ügyének tisztázására,
- más, egyéb eljárás ugyanezen jogvitával kapcsolatban ne legyen folyamatban.

### **3.2.4. A hitelkamatok mértékének szabályozása**

A hitelintézetekről és a pénzügyi vállalkozásokról szóló 1996. évi CXII. törvény (a továbbiakban: régi Hpt.) már a 2012. április 1-jétől hatályos szabályozás előtt is állapított meg korlátot a THM-re vonatkozóan. A szabályozás értelemszerűen azokra a pénzügyi szervezetekre terjedt ki, akik a régi Hpt. hatálya alá tartoztak. E szerint egy pénzügyi intézmény egy naptári évben ugyanannak az ügyfélnek csak egy alkalommal nyújthatott olyan kölcsönt, amelynek a THM-je meghaladja a 65%-ot, és ennek összege nem haladhatta meg a 250.000 forintot. A régi Hpt. mellett a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: régi Ptk.) is tartalmazott szabályozást a fogyasztónak nyújtható kölcsönökre. Emellett pedig a Büntető Törvénykönyv az uzsora jellegű tevékenységet rendeli büntetni.

Az Országgyűlés **2011. november 7-én** fogadta el a kölcsönök kamatai és a teljes hiteldíj mutató korlátozása, valamint az átlátható árazás biztosítása érdekében az egyes pénzügyi tárgyú törvények módosításáról szóló 2011. évi CXLVIII. törvényt. Ez a régi Ptk. módosításaként elő-

írta, hogy a kamat mértéke – ha azt a felek nem határozták meg és jogszabály kivételt nem tesz – megegyezik a jegybanki alapkamattal, illetve magánszemélyek között az legfeljebb a jegybanki alapkamat 24 százalékponttal növelt mértéke lehet. A törvény a régi Hpt.-t is módosította és előírta, hogy a pénzügyi intézmény által nyújtott kölcsön teljes hiteldíj mutatójának a felső határa a jegybanki alapkamat + 24 százalékpont. Ez alól kivételt a hitelkártya-szerződéshez vagy fizetési számlához kapcsolódó, vagy a mindennapi élet felszerelési tárgyainak, tartós fogyasztási cikkeinek (ide nem értve a gépjárművet) megvásárlásához, szolgáltatások igénybevételéhez nyújtott kölcsönre, valamint a kézzzálog fedezete mellett nyújtott kölcsönre vonatkozó teljes hiteldíj mutató jelentett, mivel itt a felső korlát a jegybanki alapkamat + 39 százalékpont lett. A változtatások a 2012. április 1-jét követően kötött szerződésekre vonatkoztak.

A 2012. április 1. után kötött jelzáloghitel szerződések esetén továbbá a pénzügyi intézmény már nem számíthatott fel a szerződésben rögzített kamatokon felül egyéb rendszereken fizetendő kamat jellegű díjat vagy költséget sem (ha az ügyfél a szerződésnek megfelelően, határidőben törleszti hitelét). A törvénymódosítás megszüntette annak a lehetőségét is, hogy a pénzügyi intézmény a szerződés megkötésekor kedvezményes kamatot kínáljon. Ez sok esetben ugyanis ahhoz vezetett, hogy a hitelfelvevők nem tudták megfelelően felméri a saját törlesztési képességüket, és a kedvezményes időszak lejártával már nem tudták fizetni a magasabb kamatlábbal számított esedékes törlesztőrészeket.

Szabályozták továbbá a kamatláb változtatásának lehetőségeit is. Erre két módszert határoztak meg:

- a referencia kamatláb alapú árazást: amikor az ügyfél által fizetendő kamatláb a referencia kamatlábból és a megadott kamatfelárból tevődik össze, vagy
- a fix kamatozást: amikor a kamat mértékét a kölcsönszerződésben meghatározott 3 éves, 5 éves vagy 10 éves kamatperiódusra rögzítik, azaz a kamatláb erre a periódusra vonatkozóan fix.

Fix kamatozás esetén az ügyfél jogosult a szerződést felmondani és díjmentesen előtörleszteni, ha az új kamatláb számára nem elfogadható, de ilyenkor a fennálló hiteltartozás teljes összegét vissza kell fizetni.

A pénzügyi intézmény a kamatfelárat csak akkor növelheti a szabályozás szerint, ha az ügyfél egy havi törlesztőrészlettel 45 napot meghaladó fizetési késedelembe esik, vagy a fedezetül szolgáló ingatlanra kötött vagyonszavatolást legalább két hónapon keresztül nem fizeti.

### **3.2.5. A folyósítás és törlesztés forintosításakor alkalmazott árfolyam szabályozása**

Az Országgyűlés 2014. július 4-én fogadta el a Kúriának a pénzügyi intézmények fogyasztói kölcsönszerződéseire vonatkozó jogegységi határozatával kapcsolatos egyes kérdések rendezéséről szóló 2014. évi XXXVIII. törvényt. E szerint a pénzügyi intézmények nem alkalmazhattak a továbbiakban a finanszírozás folyósításának forintosítására vételi, a tartozás törlesztésére pedig ettől eltérő módon eladási vagy egyéb árfolyamot. Ezek helyett mind a folyósítás, mind pedig a törlesztés tekintetében (ideértve a törlesztőrészlet és a devizában megállapított bármilyen költség, díj vagy jutalék fizetését) a Magyar Nemzeti Bank hivatalos deviza árfolyamát kellett alkalmazni.



### 3.2.6. Az adósságfék bevezetése

A 2015. január 1-jétől hatályba lépett adósságfék-szabályozás két fő pillérből állt:

- a jövedelemarányos törlesztőrészlet mutató az ügyfelek rendszeres, legális jövedelmének meghatározott arányában korlátozta az új hitel felvételekor maximálisan vállalható törlesztési terheket, míg
- a hitelfedezeti mutató a fedezett hiteleknek a fedezetek (pl. lakásérték) arányában korlátozta a felvehető hitelek nagyságát.

A Magyar Nemzeti Bank szabályozása értelmében a jövedelemarányos törlesztőrészlet mutatót minden új, 200.000 forintot meghaladó hitel felvételekor vizsgálni kellett (fogyasztási hitel, jelzáloghitel, gépjárműhitel, stb.). A 2015. január 1. után felvett új forinthitelek esetében a jövedelemarányos törlesztőrészlet mutató nem haladhatta meg az 50%-ot, a 400.000 forint nettó jövedelem feletti ügyfeleknél pedig a 60%-ot. Az euroban és egyéb devizában felvett hitelekre vonatkozóan ezek a korlátok szigorúbbak voltak: 25% euró esetén, 10% egyéb devizánál, illetve a magas jövedelmű ügyfelek esetében 30% (euró) és 15% (egyéb deviza).

A hitelfedezeti arány, azaz folyósított összeg és a fedezet forgalmi értékének aránya az ingatlan jelzálog mellett nyújtott hiteleknek nem haladhatta meg a 80 %-ot (forint hitelek), az 50 %-ot (euro hitelek), illetve 35%-ot (egyéb deviza hitelek). Gépjárműhitelre ezek az arányok kis mértékben szigorúbbak voltak (75, 45, és 30%).

A Magyar Nemzeti Bank 2018. október 1-jétől módosította a jövedelemarányos törlesztőrészlet mutató értékét annak érdekében, hogy tovább ösztönözze a változóval szemben a fix kamatozású jelzáloghitelek igénybevételét. A 2018. október 1-jét követően befogadott, forint alapú, öt évet meghaladó futamidőjű jelzáloghiteleknek az alábbiak szerint kell a limiteket alkalmazni a hitelintézeteknek<sup>27</sup>:

Havi nettó jövedelem	Kamatperiódus		
	változó kamat – 5 év alatt	5 év – 10 év alatt	10 év – futamidő végéig
400e Ft (2019. július 1-jétől 500e Ft) alatti	25%	35%	50%
400e Ft (2019. július 1-jétől 500e Ft) vagy feletti	30%	40%	60%

### 3.3. A magyar lakosság pénzügyi tudatosságát fejlesztő intézkedések - a pénzügyi tudatosság fejlesztésére irányuló nemzeti stratégia és cselekvési terv

A magyar iskolarendszerű pénzügyi oktatás a Magyar Nemzeti Bank, a már megszűnt Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyelete, az akkori Pénzügyminisztérium, a Gazdasági Versenyhivatal és számos civil szervezet kezdeményezésével indult. 2007-ben a Nemzeti alaptantervbe (NAT) is bekerült a gazdasági és pénzügyi ismeretek oktatása. A NAT kibővítésével az volt a cél, hogy a diákok jövőbeli gazdasági döntéseiket felelősen, a lehetséges előnyök és hátrányok tudatában hozhassák meg. Már 2007-ben a NAT kulcskompetenciái között jelent meg a kezdeményezőképeség és vállalkozói kompetencia, valamint kiemelt fejlesztési feladatként

<sup>27</sup> <https://www.mnb.hu/sajtoszoba/sajtokozlozmenyek/2018-evi-sajtokozlozmenyek/megjelent-az-adossagfeksabalyok-modositasarol-szolo-mnb-rendelet> (letöltve: 2018.10.02.)



a gazdasági és pénzügyi nevelés.<sup>28</sup> A NAT 2012-ben történt felülvizsgálata során lehetőség volt a vitaanyag társadalmi vitájára is, melynek eredményeképp javaslatcsomagot dolgoztak ki a középiskolai tanárok részére, melynek főbb elemei a következők voltak:

- gazdasági és pénzügyi ismeretek tantárgy bevezetése, annak oktatása,
- gazdasági és pénzügyi ismeretek összehangolása, akkreditált továbbképzési programok beindítása, oktatási és módszertani anyagok kidolgozása (elmélet és gyakorlat).

A Magyar Nemzeti Bank hosszú ideje jelentős erőfeszítéseket tesz mind önállóan, mind pedig számos intézménnyel való együttműködés keretében a pénzügyi kultúra terjesztésében. A felnőtt lakosság megszólítására hozta létre a Magyar Nemzeti Bank a 2008 óta működő Pénziránytű Alapítvány koordinálásával a „*Mindennapi pénzügyeinkért*” elnevezésű programot, melybe több bank és biztosító is társult.<sup>29</sup>

A Magyar Nemzeti Bank által létrehozott Pénzügyi Fogyasztóvédelmi Központ koordinálja 2014 novemberétől a Pénzügyi Navigátor Füzetek kiadását. Az ingyenesen elérhető tájékoztatók célja a pénzügyi tudatosság további erősítése országos szinten.

A Nemzetgazdasági Minisztérium (jelenleg: Pénzügyminisztérium) gazdaságpolitikai és pénzügyi szabályozórendszer stabilitásával összefüggő feladatainak teljesítése érdekében kiemelten érdekelt a lakosság pénzügyi tudatosságának erősítésében. Erre tekintettel a pénzügyi tudatosság fejlesztése kormányzati centrumának a Nemzetgazdasági Minisztériumot jelölte ki a Kormány 2016-ban.

A Kormány 2017. december 8-án fogadta el a lakosság pénzügyi tudatosságát fejlesztő stratégia elfogadásáról szóló 1919/2017. (XII. 8.) Korm. határozatot. Az elfogadott magyar stratégia az OECD/INFE és a legjobb nemzetközi gyakorlatok figyelembe vételével, a speciális magyar igények szem előtt tartásával került kidolgozásra. Evolutív jellege lehetőséget ad arra, hogy a végrehajtása során könnyen idomuljon a gyorsan változó környezet, az újonnan felbukkanó kihívások, így pl. a digitális pénzügyi szolgáltatások várható elvárásaihoz. A stratégia tervezetét az OECD/INFE is véleményezte és arra rendkívül pozitívan csatolt vissza, külön kiemelve, hogy rendkívül rövid idő alatt tudott a magyar kormányzat egy színvonalas munkaanyagot összeállítani.

Az új nemzeti stratégia fontos küldetése, hogy a jelenlegi nagyszámú, több éve zajló, de hatásában elaprózott pénzügyi jártasságot támogató kezdeményezéseknek (pl. Magyar Nemzeti Bank, Állami Számvevőszék, Magyar Bankszövetség, Magyar Biztosítók Szövetsége) egységes, nemzeti stratégiai irányt szabjon, a prioritásokat egyértelműsítse, az erőforrásokat célirányosan koncentrálja. A stratégia teret ad az állami kezdeményezések, valamint az egyes civil és üzleti szektor által megvalósított programok közötti szinergia maximális kihasználásának is.

A Pénzügyminisztérium koordinálása mellett széles szakmai összefogással (Magyar Nemzeti Bank, Emberi Erőforrások Minisztériuma, Állami Számvevőszék, Központi Statisztikai Hivatal, Magyar Államkincstár, érdekképviseleti szövetségek és civil szervezetek bevonásával) egy év alatt sikerült teljesíteni a Kormány célkitűzését és elkészült a pénzügyi tudatosság fejlesztését célzó nemzeti stratégia.

<sup>28</sup> [http://epa.oszk.hu/.../EPA00035\\_upsz\\_2011\\_07\\_117-139.p](http://epa.oszk.hu/.../EPA00035_upsz_2011_07_117-139.p) (letöltés: 2018.10.02.)

<sup>29</sup> <http://www.penziranytu.hu/mindennapi-penzugyeink-elindult-tanartovabbekepzes> (letöltés: 2018.10.10.)

Az elkészült stratégia 7 éves időtartamot ölel fel, amely kétéves, egymásra épülő, gördülő cselekvési tervekben kerül alábontásra, feladat, intézmény és infrastruktúra megjelölésével. Kiemelt célcsoportját a még iskolarendszerben tanulók jelentik, de sokféle programmal kívánja a már felnőtt korúakat is elérni, sőt a nyugdíjasok sem maradnak ki a látóköréből. A stratégia a vulnerábilis társadalmi csoportokat is segíteni kívánja a cselekvési terveiben.

A stratégia a felmérések által feltárt hiányosságok ismeretében tűzte ki a célokat, fogalmazza meg az irányokat és határozza meg a szükséges lépéseket. Hasznosulása visszamérésre kerül, az eredmények, gyengeségek fényében az önkorrekció, az időközben megjelenő új kihívások beépítésre kerülnek a stratégia végrehajtásába. A KSH szakértelmére támaszkodva és aktív közreműködésével zajlott a stratégia hatékonyságának visszamérését biztosító indikátorok kimunkálása, amelyek lehetővé teszik majd, hogy minden év végén láthatóvá váljon a cselekvési tervekben megfogalmazásra kerülő intézkedések hatásfoka, eredményessége. A nemzeti stratégia első kétéves cselekvési tervének hét fő célkitűzése:

1. A **köznevelés** rendszerén belüli valós pénzügyi edukáció lehetőségeinek megteremtése, erősítése és általánossá tétele, érdemi pénzügyi tartalmú kötelező képzés bevezetése, mind az alap- mind középfokú oktatásban. Az előkészítés alatt álló Nemzeti Alaptanterv kiváló lehetőséget kínál a pénzügyi ismeretek oktatásának megújítására, a legfogékonyabb és legfontosabb célcsoport, az iskolai tanulók közvetlen elérésére, a pénzügyi tudatosság fejlesztését célzó nemzeti stratégia erős szakpolitikai támogatására. Szükséges megteremteni a pedagógusok, gyermekvédelmi szakemberek és szociális munkások pénzügyi képzésének alapjait.
2. A **tudatos pénzügyi magatartás** kialakítása és a háztartások pénzügyi stressztűrő képességének erősítése, ismereteik, magabiztosságuk és a pénzügyekhez való hozzáállásuk erősítése révén. Fontos, hogy széles körben terjedjen el a családi költségvetés készítés.
3. **Körültekintő pénzügyi döntéseket** előmozdító szemlélet megteremtése és a tudatos pénzügyi fogyasztói magatartást támogató intézmények/infrastruktúrák létrehozása, széles körű megismertetése. Cél, hogy a fogyasztó kapjon iránymutatást a helyes választásához, és a lehető legegyszerűbben, átlátható módon össze tudja hasonlítani a versenyző pénzügyi termékeket, optimális döntése érdekében.
4. A lakosság **öngondoskodási** szemléletét erősíteni szükséges. Ezen belül pénzügyi célokhoz, tipikus élethelyzetekhez kapcsolódó megtakarítási, biztosítási, befektetési hajlandóságot kell növelni.
5. A pénzügyi termékekhez, pénzügyi alapszolgáltatásokhoz való hozzáférés és **pénzügyi beilleszkedés (financial inclusion)** mértékének számottevő növelése, az alapvető pénzügyi szolgáltatások elérhetőségének biztosítása a pénzügyi rendszeren kívül rekedtek számára is (szociális alapszámla feltételeinek kialakítása).
6. A korszerű, **készpénzkímélő fizetési eszközök használatának ösztönzése**, a digitális megoldások előtérbe helyezése, amelynek révén jelentős nemzetgazdasági szintű megtakarítás érhető el, másrészt a gazdaság további fehéritése történhet meg.
7. A **körültekintő hitelfelvétel** támogatása. Alapvető cél, hogy a lakosság szemlélete megváltozzon, ne a gyors-, hanem a körültekintően kiválasztott pénzügyi megoldásokat keressék. Ehhez segítséget jelent majd az egyszerűsített, könnyen átlátható és összehasonlítható hiteltermékek kialakításának szabályozói támogatása is.

A cselekvési terv végrehajtása során az egyes célcsoportok elérésének módszereit úgy fogják megválasztani, hogy az hatékony kommunikációs csatornaként működhessen:

- Az iskolarendszerben tanulókat speciálisan kialakított tananyaggal érnék el és a pénzügyi ismeretek oktatása továbbra is a kötelező tananyag része kell, hogy maradjon. E mellett témahetek és nyári táborok szervezése várható, és az országos terjesztésű iskolaújságok, és iskolarádió-hálózatok is eszközként szolgálnak majd.
- A felsőoktatási rendszerben tanulók elérésekor figyelembe kell venni a felsőoktatási intézmények autonómiáját, azaz nekik saját hatáskörben kell elérhetővé tenni a gyakorlati pénzügyi ismeretek megszerzésének lehetőségét választható tantárgyak keretében.
- A pályakezdők megszólításának leghatékonyabb módja a közép- és felsőfokú tanintézmények utolsó éves, nem továbbtanuló hallgatóinak szánt programok szervezése. Ezeket a munkáltatók, illetve civil szervezetek és szakmai szövetségek bevonásával szervezett rendezvények, tréningek alkotják majd.
- A felnőtt lakosság aktív rétegét a munkáltatók, civil szervezetek, szakmai szövetségek tréningjei, pénzügyi tanácsadók, médiakampányok, vagy a honlap tájékoztató anyagai révén lehet elérni. Őket a hitelfelvételhez és a befektetésekhez kapcsolódó kockázatokkal, a különféle biztosításokkal kell megismertetni, valamint azokat a kedvezményrendszereket kell a figyelmükbe ajánlani, amik az életkorukból adódó élethelyzetekhez kötődnek.
- A nyugdíjcélú megtakarítókat külön csoportként kezeli a cselekvési terv. Össztársadalmi és gazdasági érdek, hogy a lakosság megértse az öngondoskodás jelentőségét, ezért ennek a célcsoportnak az öngondoskodásra történő ösztönzése áll a fókuszpontban. Ezt a média figyelemfelkeltő szerepe, illetve a honlap szakmai anyagai révén lehet megcélózni.
- A nyugdíjasokat nyugdíjas klubok hálózatán, a szociális ellátórendszeren keresztül, a civil szervezetek által, valamint a Pénzügyi Tanácsadó Irodahálózaton keresztül lehet elérni.
- A „*sérülékeny csoportok*” (munkahely elvesztése vagy családi tragédia utáni élethelyzetben lévő, alacsony jövedelmű rétegek, fogyatékkal rendelkezők) elérésében nagy szerepet játszanak majd a civil szervezetek, a szociális munkások, valamint a média is, valamint kapcsolódni kell a közmunkásokat elsődlegesen munkaerőpiacra segítő programokhoz is a pénzügyi tudatosság alapjainak letételéhez.

A stratégia eredményeinek értékelésében és a feladatok végrehajtásában kulcsszerepe van egy operatív tárcaközi testületnek, a Nemzeti Pénzügyi Tudatosság Munkacsoportnak (elnöke: a Pénzügyminisztérium pénzügyekért felelős államtitkára). A Munkacsoportba tagokat delegál a Pénzügyminisztérium, az Emberi Erőforrások Minisztériuma, a MNB, a MNB Pénziránytű Alapítvány, az ÁSZ, a KSH és a Magyar Államkincstár.

## 4. Összefoglaló

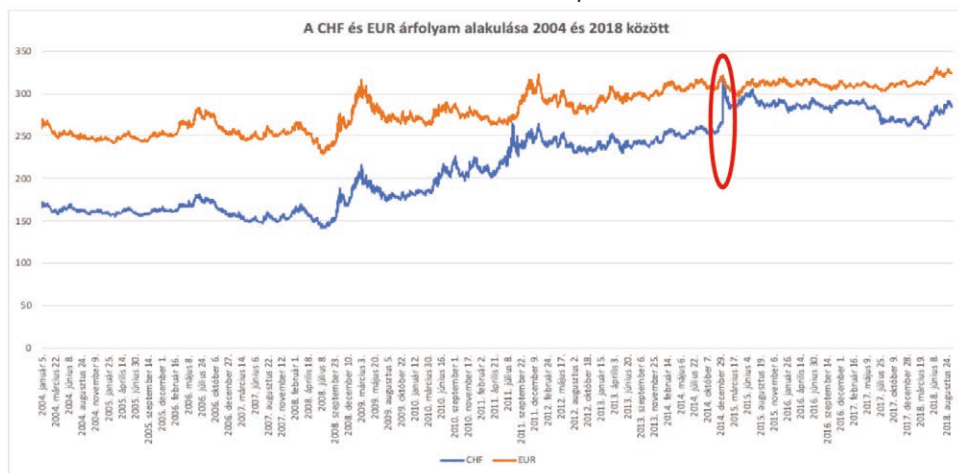
A Magyar Állam szerepvállalása a devizahitelezés által kiváltott problémakör kezelésére tett intézkedések révén alapvetően megváltozott 2008 után. A korábbi neoliberális hozzáállás helyett, ami arra épített, hogy a piacgazdaság képes önszabályozás révén kordában tartani a piaci szereplőket, egyértelműen szabályozó pozíciót vett fel. A Barclays Capital elemzői a devizahitelek megsegíté-

sét célzó intézkedéseket jelentősebb piaci hatásokkal nem járó tisztes kompromisszumnak minősítették, és véleményük szerint a magyar Kormány egyfajta középutat választott, olyan megoldást, amely a devizaadósságból eredő kockázatok egy részét a háztartásokról a Kormányra és a bankokra hárítja, de a jelentős eladósodottság terhét még sem számolja fel, csak időben eltolja.

A devizahitelek tényleges forintosítására végül 2015 tavaszán került sor, az átváltási árfolyam az euró esetében 309 forint, a svájci frank esetében 256,6 forint volt. Ezek magasabbak voltak, mint a 2002–2008 közötti felvételi árfolyamok, ám a felelősségek megoszlása miatt nem lehetett a terheket teljes mértékben a bankokra hárítani.

A Magyar Állam 2008 után meghozott intézkedések elsődleges célja az volt, hogy megakadályozzanak egy, a lakossági szektor számára létfontosságú szempont (a lakhatás) területén kialakuló olyan stresszhelyzetet, amelynek esetleges tovagyrúzó hatásai megjósolhatatlanok lettek volna. Nem is beszélve annak lehetséges következményeiről, amikor 2015. január 15-én a svájci jegybank feladta a svájci frank euró árfolyamának ingadozásával szembeni védelmét, és forint/svájci frank középárfolyama pedig az addigi 240–260 körüli sávból, 300 fölé ugrott.<sup>30</sup>

4. ábra: Az EUR és CHF árfolyam alakulása



Az egyes devizahitelek megmentését célzó intézkedések önmagukban valószínűleg nem lettek volna képesek arra, hogy jelentős eredményt érjenek el, azonban úgy, hogy különböző ügyfélszegmensek számára eltérő megoldásokat kínáltak, az sok ügyfélnél a vagy a terhek kiszámíthatóságát, vagy más esetekben az otthonaik megmentését jelentette.<sup>31</sup>

Bár sok még a tennivaló a pénzügyi kultúra terjesztésének területén, de reményteli a helyzet. A pénzügyi kultúra fejlesztése közös gazdasági érdek, ehhez a pénzügyi szektor, a gazdasági szereplők és az állam összefogására van szükség. A társadalom pénzügyi ismereteinek hiátusa olyan mértékű, amelyek a ciklikus gazdasági válságokból való gyors kilábalást jelenleg még akadályozzák. A gyakorlatorientált képzéseknek a társadalom minden szintjére ki kell terjednie, ami majd jótékonyan befolyásolja a jó pénzügyi döntések meghozatalának képességét és így hosszútávon makroökonómiai hatásokkal bír majd.

<sup>30</sup> Saját szerkesztés a Magyar Nemzeti Bank honlapjáról elérhető statisztikai adatok felhasználásával.

<sup>31</sup> KOVÁCS: i.m.

dr. Vezekényi Ursula  
*tanácselnök bíró*  
*Kúria*

**A FOGYASZTÓI DEVIZA ALAPÚ HITELEZÉssel  
ÖSSZEFÜGGŐ PEREKben FELMERÜLT  
JOGKÉRDÉSEKRŐL ÉS AZ EZEKBŐL  
LEVONHATÓ TANULSÁGOKRŐL**



Ebben a tanulmányban azt kívánjuk bemutatni, hogy a rendkívül nagy számban indult, illetve még folyamatban lévő ún. devizahiteles perekben milyen tipikus jogi problémák és jogkérdések merültek fel. Ehhez kapcsolódóan megvizsgáljuk a bírói gyakorlat által kimunkált válaszokat. Ahol pedig még nem létezik kialakult joggyakorlat, azt is jelezzük. Hangsúlyozzuk azonban, hogy jelenleg is nagy számban folynak ebben a tárgykörben perek, valamint az Európai Unió Bírósága (a továbbiakban: EU Bíróság) előtt előzetes döntéshozatali eljárások. Így jelen tanulmány még korántsem tekinthető végső összegzésnek.

A tanulmányban a deviza alapú kölcsönszerződések alatt a deviza alapú hitelszerződéseket, valamint a deviza alapú pénzügyi lízingszerződéseket is értjük. Bizonyos esetekben azonban ezeket a szerződéstípusokat egymástól elválasztva is elemezzük.

Terjedelmi korlátok miatt nem térünk ki a deviza alapú hitelezéssel összefüggésben felmerült eljárásjogi problémákra, így a végrehajtási eljárásokban felszínre került jogkérdésekre sem. Úgyszintén nem tárgyaljuk az elszámolással kapcsolatosan lefolyt nemperes eljárásokban felmerült kérdéseket.<sup>1</sup>

Nem jelen tanulmány feladata annak feltárása és komplex módon annak bemutatása, hogy a 2004 és 2008 közötti időszakban miért került előtérbe, miért vált szinte kizárólagossá a fogyasztóknak nyújtott deviza alapú hitelezés. Úgyszintén nem ennek a tanulmánynak a feladata annak vizsgálata, hogy milyen súlyos gazdasági, társadalmi és szociális problémákat okozott ezen jogintézmény elterjedése.

## 1. A fogyasztói deviza alapú hitelezéssel összefüggő perek folytán a bírósági rendszerre hárult kihívások

Megítélésünk szerint az elmúlt 40 évben a magyar igazságszolgáltatás hasonló helyzettel nem szembesült, mint amit a deviza alapú hitelezés kapcsán indult perek okoztak, illetve mind a mai napig okoznak.

Ennek a helyzetnek az egyik fő jellemzője, hogy a deviza alapú kölcsönszerződésekkel kapcsolatos perek a szerződések megkötését követő több évvel később indultak meg. Ezek a perek túlnyomórészt a szerződések létre nem jöttének, illetve érvénytelenségének a megállapítására irányulnak. A keresetek benyújtására tehát akkor került sor, amikor a forint árfolyama jelentősen, tartósan gyengült a kirovó devizához, vagyis a svájci frankhoz (CHF), illetve kisebb mértékben az euróhoz (EUR) képest. Ez az adósokat olyan helyzetbe hozta, hogy a megnövekedett terheket már nem tudták, vagy nem akarták viselni. Az adósok terheit tovább növelte, hogy 2008-at követően egyre több pénzügyi intézmény élt a hitelintézetekről és a pénzügyi vállalkozásokról szóló 1996. évi CXII. törvény (a továbbiakban: régi Hpt.) által lehetővé tett egyoldalú kamat-, költség-, és díjemelés lehetőségével. A deviza alapú szerződéses konstrukcióban emellett szinte valamennyi pénzügyi intézmény ún. kétnevmű (vagyis eltérő vételi és az eladási) árfolyamot használt és a két árfolyam közötti marzstot is folyamatosan növelték.

<sup>1</sup> A pénzügyi intézmények és a fogyasztók közötti elszámolásra a Kúriának a pénzügyi intézmények fogyasztói kölcsönszerződéseire vonatkozó jogegységi határozatával kapcsolatos egyes kérdések rendezéséről szóló 2014. évi XXXVIII. törvényben rögzített elszámolás szabályairól és egyes egyéb rendelkezésekről szóló 2014. évi XL. törvény alapján került sor.



A bíróságok számára egyrészt az ügyek nagy száma és az eljárások közel egy időben való kezdeményezése jelent kihívást.<sup>2</sup> Emellett azonban az is, hogy a deviza alapú kölcsönszerződésekben - a konstrukció azonossága folytán - igen sok esetben tartalmilag azonos szerződéses rendelkezések jelentek meg (egyoldalú szerződésmódosítás, vételi és eladási árfolyam alkalmazása, ténytanúsítvány stb.).

Nyilvánvaló, hogy egy ilyen helyzetben, amikor soha nem látott nagy számú per van, illetve volt folyamatban, kiemelkedő jelentősége van a jogegység követelménye érvényesülésének. Ezt támasztja alá az is, hogy a bár a perek különböző bírói fórumok előtt - részben járásbírói szinten, részben pedig törvényszéki szinten indultak -, az eljárásokban azonban nagyrészt azonos jogkérdések merültek fel. Alapvető elvárás mind a peres felek, mind a társadalom részéről, hogy az ügyekben eljáró bíróságok lehetőség szerint egységesen értelmezzék egyrészt a vonatkozó jogi normákat, másrészt a szerződéses rendelkezéseket. A jogegység kialakításával kapcsolatos alkotmányos kötelezettségének megfelelően, megítélésünk szerint a Kúria kiemelkedő szerepet játszott és játszik a felmerült jogkérdések egységes szemléletű megválaszolásában.

A jogegység minél magasabb szintű biztosítása érdekében a Kúria több elvi iránymutatást is kiadott. A deviza alapú hitelezéssel közvetlenül összefüggően a Kúria négy polgári jogi egységi határozatot (PJE határozatot)<sup>3</sup>, és három kollégiumi véleményt (PK véleményt)<sup>4</sup> alkotott. E tárgykörben két joggyakorlat-elemző csoport felállítására is sor került.

A négy jogegységi határozatból kettőt<sup>5</sup> - a joggyakorlat továbbfejlesztése érdekében - a Kúria Polgári Kollégiuma hozta meg, ezzel is sújt adva az azokban kifejtetteknek. A jogegységi határozatoknak kiemelkedő a jelentőségük, hiszen az abban kifejtettek a bíróságokra kötelezők.<sup>6</sup> A 2/2014. PJE határozat jelentőségét az is növeli, hogy részben azon alapszanak egyes törvények rendelkezései, amit e törvények elnevezése is kellően tükröz.<sup>7</sup>

A Kúria a szóban forgó tárgykörben három kollégiumi véleményt is alkotott. Ebből kettő általános jelleggel foglalkozik a fogyasztói szerződésekkel kapcsolatban felmerült jogkérdésekkel, míg a harmadik PK vélemény az egyoldalú szerződésmódosítással kapcsolatos kérdésekre adott iránymutatást. Ezen kollégiumi vélemények meghozatalára egyébként még

<sup>2</sup> 2013. novemberében és decemberében 600 deviza hitelezéssel kapcsolatos keresetet nyújtottak be. 2013. november 1 napjától 2016. december 31. napjáig közel 36.000 devizahiteles ügy érkezett a bíróságokra. (Forrás: OBH)

<sup>3</sup> Polgári elvi határozatok: 5/2013. PJE határozat, 6/2013. PJE határozat, 2/2014. PJE határozat, 1/2016. PJE határozat

<sup>4</sup> Kollégiumi vélemények: a fogyasztói szerződés érvényességével kapcsolatos egyes kérdésekről szóló 2/2011. (XII.12.) PK vélemény (a továbbiakban: 2/2011. PK vélemény), a fogyasztói szerződéssel kapcsolatos közérdekű kereset elbírálásának egyes kérdéseiről szóló 3/2011. (XII. 12.) PK vélemény (a továbbiakban: 3/2011. PK vélemény), a fogyasztói kölcsönszerződésben pénzügyi intézmény által alkalmazott általános szerződési feltételekben szereplő egyoldalú szerződésmódosítási jog tisztességtelenségéről szóló 2/2012 (XII.10.) PK vélemény (a továbbiakban: 2/2012 PK vélemény).

<sup>5</sup> 6/2013. PJE határozat, 2/2014. PJE határozat

<sup>6</sup> A bíróságok szervezetéről és igazgatásáról szóló 2011. évi CLXI. törvény 24. § (1) bekezdés c) pont.

<sup>7</sup> A Kúriának a pénzügyi intézmények fogyasztói kölcsönszerződéseire vonatkozó jogegységi határozatával kapcsolatos egyes kérdések rendezéséről szóló 2014. évi XXXVIII. törvény (a továbbiakban: DH1. törvény), valamint a Kúriának a pénzügyi intézmények fogyasztói kölcsönszerződéseire vonatkozó jogegységi határozatával kapcsolatos egyes kérdések rendezéséről szóló 2014. évi XXXVIII. törvényben rögzített elszámolás szabályairól és egyes egyéb rendelkezésekről szóló 2014. évi XL. törvény (a továbbiakban: DH2. törvény).

akkor került sor, amikor a fogyasztói szerződésekkel, a deviza alapú hitelezéssel kapcsolatos jogviták a legfőbb bírói fórum elé csak elvélve kerültek.<sup>8</sup>

Két joggyakorlat-elemző csoport is munkálkodott a témakörben. Az időben előbb felállított elemző csoport munkájának eredménye a 2/2012 PK vélemény.<sup>9</sup> Az érvénytelenség jogkövetkezményeinek alkalmazhatósága kölcsönszerződéseknel tárgykörben 2015-ben felállított, másik joggyakorlat-elemző csoport (a továbbiakban: jogkövetkezmény tárgyában felállított joggyakorlat-elemző csoport) által készített összefoglaló véleményt a Kúria Polgári Kollégiuma elfogadta és az a Kúria honlapján olvasható.<sup>10</sup> Figyelemmel azonban arra, hogy a felmerült és hosszasan vitatott jogkérdésekben meggyőző többséget egyetlen álláspont sem tudott elnyerni, elvi iránymutatásra az összefoglaló véleményben írtakon túl nem került sor.

Természetesen a Kúria nemcsak jogegységi határozatokkal, kollégiumi véleményekkel, hanem konkrét ügyekben hozott egyedi határozatokkal is irányítja a joggyakorlatot. Több iránymutató határozat jelent meg a Bírói Határozat (BH) című folyóiratban. Az eseti döntések közül egy elvi döntésként,<sup>11</sup> kettőt elvi határozatként<sup>12</sup> lett közzétéve. A Kúria elé került ügyek nagy száma szükségessé tette, hogy ne csak egy, hanem több tanács is döntsön az ilyen tárgyú ügyekben. A nagyobb jelentőségű, illetve visszatérő jogkérdésekben az eljáró tanácsok igekezknek jogi álláspontjukat informálisan egyeztetni. A Kúria jogegységesítő szerepe nem korlátozódott, illetve korlátozódik a fenti jogszabályban rögzített eszközökre, hanem más testületek állásfoglalásainak kialakításában is jelentős szerepet játszott, illetve játszik.

Amikor a deviza alapú hitelezéssel kapcsolatban a perek száma hirtelen megnőtt, sok kérdésben rendkívül bizonytalan volt a jogértelmezés. A Civilisztikai Kollégiumvezetők Értekezlete ezért számos, a témát érintő kérdésben foglalt állást és állásfoglalásait közzé is tette.<sup>13</sup> Ezek közül többre jelen tanulmányban is hivatkozunk.

Ezen túlmenően a Kúria elnöke létrehozta a devizahiteles törvények hatálya alá tartozó szerződések érvénytelenségével kapcsolatos perekkel foglalkozó konzultációs testületet. Ennek tagjai olyan bírók, akik ilyen ügyeket tárgyalnak, különböző bírósági szinteken. Emellett a konzultációs testület munkáját segítik a Kúriának ezen ügyekkel foglalkozó főtanácsadói is. A konzultációs testület jogi álláspontját több alkalommal nyilvánosságra hozta,<sup>14</sup> amelyek közül néhányra ugyancsak hivatkozunk. Más esetekben közzétételre ugyan nem került sor, de a megbeszélések hozzájárultak a felmerült problémák beazonosításához, az esetlegesen eltérő jogi álláspontok megismeréséhez, az álláspontok közelítéséhez.

<sup>8</sup> Ezt igazolja, hogy a 2/2012 PK véleményt megelőzően felállított joggyakorlat-elemző csoporthoz csak 27 olyan jogerős ítéletet tudtak a bíróságok felterjeszteni, amelyben a fenti jogkérdések felmerültek.

<sup>9</sup> A joggyakorlat-elemző csoport összefoglaló véleménye elérhető a Kúria honlapján: [https://kuria-birosag.hu/sites/default/files/joggyak/joggyakorlat\\_osszefoglalo\\_velemeney.pdf](https://kuria-birosag.hu/sites/default/files/joggyak/joggyakorlat_osszefoglalo_velemeney.pdf)

<sup>10</sup> [https://kuria-birosag.hu/sites/default/files/joggyak/osszefoglalo\\_velemeney\\_i.pdf](https://kuria-birosag.hu/sites/default/files/joggyak/osszefoglalo_velemeney_i.pdf)

<sup>11</sup> 2016. évi P.2. polgári elvi döntés

<sup>12</sup> 2015. évi G.I. gazdasági elvi határozat, 2018. évi G.I. gazdasági elvi határozat

<sup>13</sup> Ld. a 2015. május 18-19-i ülésről készült emlékeztető (megjelent a BH 2015/7. számában), a 2015. szeptember 28-ai üléséről készült emlékeztető (megjelent a BH 2016/1. számában), a 2015. november 9-10-ei üléséről készült emlékeztető (megjelent a BH 2016/1. számában), valamint a 2016. március 16-i üléséről készült emlékeztető (megjelent a BH 2016/6. számában).

<sup>14</sup> Ld. a 2015. június 22-én, 23-án és 29-én megtartott ülés emlékeztetője (elérhető a Kúria honlapján), a 2016. június 8-án megtartott ülés emlékeztetője (elérhető a Kúria honlapján), a 2016. szeptember 28-án megtartott ülés emlékeztetője (elérhető a Kúria honlapján), a 2016. november 9-ei ülés emlékeztetője, valamint a 2018. október 11-ei ülés emlékeztetője. Valamennyi emlékeztető elérhető a Kúria honlapján: <https://kuria-birosag.hu/hu/konz-ervenytelenseg>

A deviza alapú kölcsönszerződések által felvetett jogkérdések további jellemzője, hogy jól megfigyelhető a jogalkotás és a jogalkalmazás közvetlen egymásra hatása. A DH1. és DH2. törvények jogi alapjául részben a 2/2014. PJE határozat szolgált. A DH2. törvény pedig olyan jogkérdést is eldöntött, amelyet az érvénytelenség jogkövetkezményei tárgyában felállított joggyakorlat-elemző csoport - a vélemények megosztottsága miatt - nem tudott.

A perekben megjelenő tipikus jogi érvelések időszakonként változtak. Kezdetben a szerződéses konstrukció érvénytelenségére, a szerződések nyilvánvalóan jóerkölcsbe ütközésére, uzsorás jellegére, lehetetlen szolgáltatásra irányultságára, illetve színleltségére hivatkoztak. Később jellemzővé vált a régi Hpt. 213. § (1) bekezdésében meghatározott rendelkezések megsértése miatt az egész szerződés semmisségének megállapítását kérni (jellemzően a jogkövetkezmények levonása nélkül). Erre a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: régi Ptk.) 239/A. §-a nyújtott lehetőséget.

Ezzel egy időben jelentős számú perben egyes szerződéses rendelkezések tisztességtelenségének a kérdése merült fel. E körben hivatkoztak a kamat, költség, és díj egyoldalú módosítását, illetve a kétnemű árfolyam (vételi, eladási árfolyam) alkalmazását lehetővé tevő, illetve előíró szerződéses rendelkezések tisztességtelenségére. Hivatkoztak továbbá arra is, hogy nem kaptak kellő tájékoztatást arról, hogy az árfolyamkockázatot az adós viseli.<sup>15</sup> Jelenleg nagyszámú ügy van folyamatban, amely a szerződésekben a közjegyzői ténytanúsítványok, valamint a kölcsönszerződések biztosítására kötött zálogszerződések egyes rendelkezései tisztességtelensége megítélésével kapcsolatosak.

Jellemző, hogy a deviza alapú kölcsönszerződésekben a fogyasztók jogi képviselőjét néhány, ezen témakörre szakosodott ügyvéd látja el, akik nagyon nagyszámú perben látnak el jogi képviselőt. Jogi érvelésük egy-egy meghatározott témakörrel kapcsolatos és sablon jellegű, az adott szerződés, a konkrét szerződéskötés esetleges sajátosságait nem ismerik, azokra nem hivatkoznak.

Nagyon sajnálatos, hogy közérdekű perek indítására alig került sor. Sem az ügyészség, sem a deviza hitelesek érdekében fellépő, olykor igen hangos érdekvédelmi egyesületek e pertípusban nem aktívak, holott a leghatékonyabb fogyasztói jogvédelmet a közérdekű perek tudnának biztosítani és az igazságszolgáltatás megterhelése is jóval kisebb lenne. Ezt jól bizonyítják a DH1. törvény alapján indult perek tapasztalatai.

## 2. A deviza kölcsönszerződésekkel kapcsolatos jogvitákban gyakran felmerülő fogalmak és azok bírói jogértelmezése

### 2. 1. A deviza alapú kölcsönszerződés fogalma

A deviza alapú hitelezés úgy vált a 2004-2008 közötti időszakban meghatározó jelentőségűvé, hogy a jogintézmény jogi szabályozása rendkívül hézagos volt. Ez jól tükrözi, hogy a deviza alapú kölcsönszerződés fogalmát, lényegi sajátosságait jogszabály egyértelműen nem rögzítette. Ezért a Kúriára hárult a deviza alapú kölcsön jellegadó sajátosságainak a meghatározása, így annak eldöntése is, hogy ez valójában forint- vagy devizakölcsön.

A Kúria a 6/2013. PJE határozatának 1. pontjában egyértelműen akként foglalt állást, hogy az a kölcsön minősül devizakölcsönnek, amelyben a pénztartozás kirovó pénzneme nem forint. Egyértelművé tette tehát, a deviza alapú kölcsönszerződés deviza szerződés és nem értéktálandósági kikötéssel ellátott forint alapú kölcsönszerződés.

A PJE határozat megalkotásig e tekintetben a bírói gyakorlat nem volt egységes. Jellemzően a Szegedi Ítélőtábla határozatai indokolásában jelent meg markánsan az az érvrendszer,

<sup>15</sup> Lásd részletesebben az 5.2.2. pontban írtakat.

amely szerint a deviza alapú szerződés valójában forint szerződés.<sup>16</sup> Ezt az álláspontot látott ugyanis alátámasztani, hogy a hitel folyósítására, a törlesztésre forintban került sor, hiszen a kölcsönfelvevő forintban jelentkező finanszírozási igényét kívánta a kölcsönrel kielégíteni. Az a vitathatatlan tény ugyanakkor, hogy az adósoknak nem az adott időszakban viszonylag magas forint kamatmértéket, hanem annál jóval kedvezőbb deviza kamatot kellett fizetniük - megítélésünk szerint - egyértelműen igazolja a PJE által elfoglalt jogi álláspont helytállóságát. Több ítéletben azonban fel kellett hívni az adósok figyelmét arra az egyszerű tényre, hogy a kölcsönszerződésekben a kamat mértéke nem azonos az adott deviza pénzügyi kamatával, hanem az kamatfelárral együtt került rögzítésre. Ez a szerződéses kamat tehát - tekintettel a kamatba beépített kockázati tényezőkre - jelentősen meghaladta az adott deviza pénzügyi kamatát.

Gyakori érv volt amellett az is, hogy a deviza alapú kölcsön azért forint kölcsön, mert az adott kölcsönszerződés mögött nem volt deviza, vagy legalábbis a pénzügyi intézménynek bizonyítania kellene, hogy az ügylet mögött mégis állt deviza. Ez az érvrendszer még ma is megjelenik a perekben. Ezért is volt nagy jelentősége annak, hogy a 6/2013. PJE határozat rögzítette, hogy a kölcsön mögött – figyelemmel a pénzügyi intézményekre vonatkozó közjogi jellegű szabályokra – devizaforrás áll. Ugyanakkor nem kell, nem lehet vizsgálni, hogy a konkrét kölcsönszerződés mögött áll-e, állt-e devizaforrás.

A 6/2013. PJE határozat egyértelműen leszögezte, hogy a devizakölcsönnek két fajtája van: az effektivitási kikötéssel el nem látott kölcsön (deviza alapú kölcsön) és az effektivitási kikötéssel ellátott devizakölcsön. A két kategória között a különbséget akként határozta meg, hogy *„deviza alapú kölcsön esetén a tartozás devizában van meghatározva, ugyanakkor a hitelező a kölcsönt forintban köteles folyósítani, az adós pedig forintban köteles törleszteni, tehát mind a hitelező, mind az adós a devizában kirótt pénztartozását forintban rója le”*. Ha azonban a szerződés szerint mind a folyósításra, mind pedig a törlesztésre devizában kerül sor, akkor nem deviza alapú a szerződés, hanem effektivitási kikötéssel ellátott deviza kölcsönszerződés.

A bíróságok elé került ügyekben jellemzően a fenti definíciónak megfelelő deviza alapú kölcsönszerződések képezték, képezik a jogvita tárgyát. Találkoztunk ugyanakkor olyan szerződéses rendelkezésekkel is, amelyek egyértelműen effektivitási kikötéssel ellátott deviza kölcsönszerződéseknek minősülnek. Megjelentek a perekben végül olyan szerződések is - ezek talán a tiszta devizakölcsönöknél nagyobb számban fordultak elő -, amelyekben az adósnak a szerződéses rendelkezések szerint devizában kell törlesztési kötelezettségének eleget tennie, ha azonban ennek nem tesz eleget, akkor a hitelező az adós forint számlájáról emelheti le a törlesztő részletet.

Az effektivitási kikötéssel ellátott deviza szerződések esetén több, később ismertetendő jogkérdés nem merül fel (pl. kétnemű árfolyam alkalmazása). Az ugyanakkor egyértelmű, hogy ezen szerződéstípus esetén is az adós viseli az árfolyamváltozás hatásait, abban a tipikus esetben, ha jövedelme nem az adott devizában keletkezik.

## **2. 2. A fogyasztó, a fogyasztói szerződés fogalma, elhatárolása a nem fogyasztói szerződésektől**

A perekben a jogvita eldöntése szempontjából döntő jelentősége lehet annak, hogy az adott kölcsönszerződés fogyasztói kölcsönszerződésnek minősül-e. Ahogy arra a Kúria a 2/2011.

<sup>16</sup> A Szegedi Ítéltábla pl. Gf.I.30244/2012/4. sz. ítélete indokolásában rámutatott: a szerződés deviza elszámolású kölcsönt takar, ahol devizában történő pénzügyi mozgás nincs, az aktuális devizaárfolyam csupán az elszámolás alapját adja. A deviza alapú hitel tehát forint hitel értékállandósági kikötéssel: az adós mindig az aktuális devizaárfolyam átszámításával köteles forintban törleszteni a tartozását.

PK vélemény 1. pontjában is rámutatott, a bíróságnak hivatalból kell észlelnie, hogy a perbeli jogviszony fogyasztói szerződésnek minősül-e.

A deviza alapú kölcsönszerződések esetén azért van alapvető jelentősége annak, hogy fogyasztói szerződésnek minősül-e a jogvita tárgyát képező szerződés, mert más anyagi jogi és eljárásjogi rendelkezések vonatkoznak a fogyasztói, illetve a nem fogyasztói kölcsönszerződésekre. Csak példaként: más a jogkövetkezménye egy fogyasztói szerződés érvénytelenségének, valamint részleges érvénytelenségének, figyelemmel a régi Ptk. egyes rendelkezéseire, melyeket később még ismertetünk. A fogyasztói szerződési rendelkezések tisztességtelenségének megítélésre uniós jogi rendelkezések vonatkoznak, így figyelemmel kell lenni az EU Bíróság joggyakorlatára is. Ugyancsak a fogyasztói kölcsönszerződésekre írnak elő speciális rendelkezéseket a DH1, a DH2. és DH3.<sup>17</sup> törvények (a továbbiakban gyűjtőfogalomként: DH törvények), valamint a Kúria korábban hivatkozott elvi iránymutatásai is.

A bíróságoknak tehát a perekben kétség esetén elsődlegesen abban kell állást foglalniuk, hogy az adott szerződés fogyasztói szerződésnek minősül-e. Ebben a kérdésben történő állásfoglalás nem is egyszerű, mivel a vonatkozó jogszabályok eltérően definiálták a fogyasztó fogalmát. A kérdés megválaszolása során emellett figyelemmel kell lenni az uniós szabályokra és az EU Bíróság gyakorlatára is.

A régi Ptk. 2003. július 1-jétől hatályos 685. § d) pontja<sup>18</sup> nem szűkítette le a fogyasztó fogalmát a gazdasági vagy szakmai tevékenység körén kívül eső célból eljáró természetes személyre. A régi Hpt. pedig csak 2008. szeptember 1-től definiálta a fogyasztó fogalmát.<sup>19</sup> További jogértelmezési nehézséget okozott, hogy a fogyasztóvédelemről szóló 1997. évi CLV. törvénynek az adott időszakban hatályos 2. § a) pontja, valamint a fogyasztókkal szembeni tisztességtelen kereskedelmi gyakorlat tilalmáról szóló 2008. évi XLVII. törvény 2. § a) pontja más-más fogyasztó definíciót használt.

A fogyasztó fogalmát az uniós irányelvei is eltérően határozzák meg.<sup>20</sup> Az ugyanakkor lezögezhető, hogy az EU Bíróság ítéleteiben - egységes definíció hiányában - mindig a konkrét fogyasztóvédelmi jogszabályok alkalmazásában értelmezi a fogyasztó fogalmát.

A magyar bírói gyakorlat a pénzügyi tárgyú szerződések esetén – figyelemmel a későbbi jogfejlődésre, az uniós jogra és az EU Bíróság joggyakorlatára is - azt a jogi álláspontot fogadta el, hogy fogyasztó főszabályként kizárólag természetes személy lehet. Ha ugyanis gazdasági céllal működő jogi személy, jellemzően gazdasági társaság, vagy szövetkezet kölcsönszerződést köt, akkor azt gazdasági, szakmai tevékenysége körében teszi. A magyar bírói gyakorlat tehát nem fogadta el azt a kisebbségi álláspontot, amely szerint cég is lehet fogyasztó. A vonatkozó jogi szabályozás - a régi Hpt. módosításáig - ugyanakkor nem vitásan egy kiterjesztőbb értelmezést is lehetővé tett volna.

Ennek alapján a Kúria kialakult sem tekinti fogyasztónak a magas alaptőkéjű részvénytársaságot és a pár ezer forintos vagyonnal rendelkező közkereseti társaságot, illetve betéti társaságot. A Kúria annak sem tulajdonít döntő jelentőséget, hogy a cég milyen tevékenységet

<sup>17</sup> Az egyes fogyasztói kölcsönszerződések devizanemének módosulásával és a kamatszabályokkal kapcsolatos kérdések rendezéséről szóló 2014. évi LXXVII. törvény (a továbbiakban: DH3. törvény)

<sup>18</sup> A régi Ptk. 685. § d) pontja értelmében: „fogyasztó: a gazdasági vagy szakmai tevékenység körén kívül eső célból szerződést kötő személy”.

<sup>19</sup> A régi Hpt. 2. sz. melléklet III.4. pontja szerint „fogyasztó: az önálló foglalkozásán és gazdasági tevékenységén kívül eső célok érdekében eljáró természetes személy”.

<sup>20</sup> A deviza alapú kölcsönszerződések kapcsán leggyakrabban hivatkozott és alkalmazott, a fogyasztókkal kötött szerződésekben alkalmazott tisztességtelen feltételekről szóló 93/13/EGK irányelv (a továbbiakban: fogyasztói irányelv) 2. cikke szerint fogyasztó: „minden olyan természetes személy, aki az ezen irányelv hatálya alá tartozó szerződés keretében olyan célból jár el, amely kívül esik saját szakmájá, üzleti tevékenysége vagy foglalkozása körén”.



folytat, létesítő okiratában milyen TEÁOR számú tevékenységi körök kerültek feltüntetésre. A Kúria tehát a gazdálkodási céllal létrejött, nem természetes személyeket nem tekinti fogyasztónak. Ezt a gyakorlatot jellemzően az alsóbb fokú bíróságok is követik.

Amennyiben természetes személy köti a kölcsönszerződést, annak tulajdonít a bírói gyakorlat jelentőséget, hogy az adott természetes személy - a régi Ptk. szóhasználata szerint - gazdasági vagy szakmai tevékenység körén kívül eső célból kötött-e szerződést. Emellett a Kúria a régi Hpt. 2008. szeptember 1-jétől hatályos fogalmát tekinti irányadónak, vagyis azt vizsgálja, hogy a természetes személy önálló foglalkozásán és gazdasági tevékenységén kívül eső célok megvalósítása érdekében kötötte-e a szerződést. Bár a két hivatkozott jogszabály eltérő fogalmakat használ, ez nem okozott nehézséget.

Gyakori eset volt, hogy a gazdasági társaság által felvett kölcsönszerződés mellett a társaság tagjai, illetve vezető tisztségviselői is kötöttek kölcsönszerződéseket a társaság általi felhasználás céljára, illetve a társaság által felvett kölcsön biztosítására. Ezen szerződések, bár azokat természetes személyek kötötték, nem minősülnek fogyasztói szerződéseknek, hiszen a szerződés célja egyértelműen beazonosítható módon a társas vállalkozás gazdasági tevékenységének elősegítése volt.

Kérdésként merült fel, hogy ha a felhasználási célhoz nem kötött kölcsönszerződésben az egyik adóstárs cég, míg a másik olyan természetes személy, aki nem tagja, nem vezető tisztségviselője a cégnek, minősülhet-e a szerződés az ő vonatkozásában fogyasztói szerződésnek. Az egységes álláspont szerint ugyanazon szerződés nem minősülhet egyszerre fogyasztói és nem fogyasztói szerződésnek. Ilyen esetben, ha az egyik adós nem természetes személy, főszabályként a szerződés egységesen nem minősül fogyasztói szerződésnek.<sup>21</sup>

Ha ugyanaz a természetes személy különböző célból kötött szerződéseket, lehetséges, hogy egyszer fogyasztónak, a megkötött szerződés pedig fogyasztóinak minősül, míg más esetben nem.

A Kúria gyakorlata annak tulajdonít jelentőséget, hogy a szerződéskötés előkészítése során, legkésőbb a kölcsönszerződés megkötésekor, a hitelező a kölcsön céljával, valamint a kölcsönfelvevő személyével összefüggésben milyen információk birtokába jutott. A fogyasztói minőség eldöntése során ugyanis ügydöntő jelentősége van a kölcsön felhasználási céljának. Ha annak célja az egyéni vállalkozás céljának elősegítése [pl. üzlethelyiség, a vállalkozás céljára gépjármű (pl. furgon) vásárlása], akkor nem fogyasztói szerződés jön létre. A hitelkiváltás, mint hitel cél, nem változtatja meg a kölcsön célját. Ha tehát eredetileg nem fogyasztói célú kölcsönszerződés megkötésére került sor, az azt kiváltó kölcsön sem lehet fogyasztói szerződés. Ez fordítva is igaz, vagyis, ha eredetileg fogyasztási, lakossági kölcsönszerződést kötöttek, a kiváltására szolgáló hitel is ilyennek minősül.<sup>22</sup> Ugy szintén nem minősülhet fogyasztói szerződésnek, ha a hitelkérelemmel kapcsolatos adatlap, vagy magán a szerződésen az egyéni vállalkozás regisztrációs száma feltüntetésre került. A kft. üzletrészeinek megvásárlásához felvett kölcsön nem fogyasztói szerződés. Nem tekinthető a gazdasági tevékenységtől függetlennek a kölcsön célja még akkor sem, ha az adós nem kíván a kft. tevékenységében részt venni és az üzletrész tulajdona nem eredményez számára jövedelmet.<sup>23</sup>

A Kúria gyakorlata szerint ugyanakkor nincs jelentősége, ha később a perben az adós bizonyítja, hogy a felvett kölcsönt nem, vagy részben nem a szerződéskötés során ismertté vált célra használta fel (pl. családi háza felújítására). Ezzel a szerződés nem válik fogyasztói szerződéssé.<sup>24</sup> Ugyancsak nem változtatja meg a szerződés fogyasztói jellegét, ha később a per során bizonyítást nyer, hogy a természetes személynek szabad felhasználási céllal nyújtott fo-

<sup>21</sup> Ld. 2016. november 9.-i emlékeztető 2. pont.

<sup>22</sup> BH 2016/4/83.

<sup>23</sup> 2015. évi G.I. gazdasági elvi határozat

<sup>24</sup> BH 2015/7/197, továbbá a Kúria Gfv.VII.30716/17 sz ítélete

gyasztói kölcsönt egyéni vállalkozásában használta fel. Nincs jelentősége annak sem, hogy a vállalkozói célra folyósított kölcsönből vett gépjárművet az adós nem tüntette fel az egyéni vállalkozása vagyon nyilvántartásában, illetve annak sem, hogy a törlesztés ideje alatt az egyéni vállalkozás meg is szűnt.

A Kúria egyértelmű gyakorlata szerint tehát a szerződéskötés során rögzül a szerződés jellege, mégpedig annak figyelembe vételével, hogy a hitelező számára ekkor milyen adatok voltak ismertek. Ezen jogi álláspont helytállóságát az is igazolja, hogy a hitelezőnek másként kellett eljárnia, többletkötelezettségi voltak fogyasztói kölcsönszerződések megkötése esetén. Később ismertté vált tények a szerződés fogyasztói vagy nem fogyasztói jellegét nem befolyásolhatják.

### 2. 3. A fogyasztási, lakossági kölcsön fogalma

A deviza alapú kölcsönszerződésekkel kapcsolatos jogvitákban - a régi Hpt. 2010. június 11.-ével hatályon kívül helyezett 213. §-ára alapított perekben - nemcsak annak tisztázása szükséges, hogy fogyasztói szerződés jött-e létre, hanem azt is vizsgálni kell, hogy az fogyasztási, illetve lakossági kölcsönszerződésnek minősül-e.<sup>25</sup>

A régi Hpt. vonatkozó rendelkezéséből következően fel sem merülhet, hogy a szerződés fogyasztási, lakossági kölcsön, ha a szerződés nem fogyasztói szerződés. Hiába fogyasztói azonban az adott szerződés, ha a kölcsönt a mindennapi élet szokásos használati tárgyának nem tekinthető vagyontárgy megvásárlásához nyújtják (pl. jacht megvétele céljából). A bírói gyakorlat az átlagos értékű gépkocsit a mindennapi élet szokásos használati tárgyának ismeri el. Ez a megítélés azonban már nem vonatkozik a luxus, prémium kategóriás gépkocsikra.

Bár ilyen konkrét jogértelmezési kérdés eddig nem merült fel, megítélésünk szerint a fogyasztási kölcsönszerződés kapcsán érvényesülő különbségtétel lakossági kölcsön esetén - figyelemmel annak törvényi definíciójára - nem tud érvényesülni. Ebből következően a nagyon nagy értékű ingatlan megvásárlásához természetes személynek, nem gazdasági célra nyújtott kölcsön is fogyasztói, lakossági kölcsönnek minősül.

### 2. 4. A felek jogi érdekeinek összetettsége

A perekből szerzett tapasztalatok alapján érdekes megállapítás tehető. Gyakran állították egyértelműen fogyasztónak nem minősülő jogalanyok, hogy az általuk kötött szerződés fogyasztói szerződés (fogyasztási, lakossági kölcsönszerződés). Erre elsődlegesen azért került sor, hogy így a szerződés semmisségére tudjanak hivatkozni, illetve, hogy a jogvita eldöntése során az uniós jog, az EU Bíróság joggyakorlata, a Kúria e tárgyban született elvi iránymutatásai, és a DH törvények egyes rendelkezései is vonatkozzanak rájuk.

Ugyanakkor fordított tendencia is megfigyelhető volt. Egyértelműen fogyasztó által kötött, fogyasztói szerződések esetén is érveltek amellelt, hogy a szerződés nem fogyasztói szerződés, illetve az adott szerződéses rendelkezéseket egyedileg megtárgyalták. Ezzel akartak mentesülni a DH1. törvény 16. §-a szerint az eljárás felfüggesztésétől, illetve a DH2. törvény 37. §-ában, és 37/A. §-ában írt szabályok alkalmazása alól.

<sup>25</sup> A fogyasztási kölcsön fogalmát a régi Hpt. 2. sz. melléklet III.5. pontja 1998. január 1-jétől 2008. augusztus 31-jéig akként határozta meg, hogy: „fogyasztói kölcsön: a mindennapi élet szokásos használati tárgyainak megvásárlásához, javittatásához, illetve szolgáltatások igénybeviteléhez – természetes személy részére – nyújtott kölcsön és a felhasználási célhoz nem kötött kölcsön, ha a kölcsönt a természetes személy nem üzletszerű tevékenysége keretében veszi igénybe.” E rendelkezés a fogyasztó fogalmának törvényi rendezése folytán módosult.

A régi Hpt. 2. sz. melléklet III.13. pontja 2001. január 1.-jétől 2010. június 10-ig a lakossági kölcsönt akként határozta meg, hogy „lakossági kölcsön: a fogyasztási kölcsön, valamint a lakás, illetőleg üdülő vagy egyéb ingatlan vásárlására, építésére, felújítására, bővítésére, korszerűsítésére, továbbá közműfejlesztésre a természetes személy által igénybe vehető kölcsön”.



### 3. A szerződés létre nem jöttének kérdésköre

Elsődlegesen a DH2. törvény hatályba lépését követően jelent meg a perekben azzal kapcsolatos érvelés, miszerint a szerződés nem jött létre. Feltehetőleg ez azzal is összefüggésben van, hogy a szerződés létre nem jöttére a DH2. törvény 37. §-ában írtak nem irányadók. Ebben az esetben pedig, jogszabály eltérő rendelkezése hiányában, kizárólag megállapításra irányuló kereset is előterjeszthető a régi Ptk. 239/A. §-a alapján, továbbá jogszabály rendelkezése az eredeti állapot helyreállítását sem zárja ki. Az azonban egyelőre nem tisztázott, hogy az eredeti állapot helyreállítása valóban lehetséges-e, és az pontosan mit is jelent.<sup>26</sup>

A szerződés létre nem jötté körében az adósok részéről egyrészt alaki, másrészt tartalmi okokra történik hivatkozás.

#### 3. 1. A szerződés létre nem jötté alaki okból

A régi Hpt. 210. §-ának (1) bekezdése értelmében pénzügyi intézmény kölcsönszerződést csak írásban, vagy minősített elektronikus aláírással ellátott elektronikus okirat formájában köthetett. Olyan esettel nem találkoztunk, amelyben ezen követelmény sérült volna. A hivatkozott rendelkezés azt is előírta, hogy a szerződés egy eredeti példányát az ügyfélnek át kell adni. Ennek alapján azonban a szerződés részét képező általános szerződési feltételek átadásának hiánya a szerződés létre nem jöttét nem eredményezhette.

Alaki hibaként jellemzően arra hivatkoztak, hogy a kölcsönszerződést a hitelező képviselőtében aláíró személy nem rendelkezett érvényes képviseleti joggal, vagy, hogy a szerződést nem cégszerűen írták alá.

Ezen érveléssel összefüggésben arra kellett a perekben rámutatni, hogy nem vitásan a társasági formában működő pénzügyi intézmények esetén a cégnylvánosságról, a cégeljárásról és a végelszámolásról szóló 2006. évi V. törvény (a továbbiakban: Ctv.) 8. §-a, illetve a gazdasági társaságokról szóló 2006. évi IV. törvény (a továbbiakban: Gt.) 29. § (3) bekezdése szabályozta a cégjegyzés fogalmát, annak módjait. E rendelkezéseket egészítette ki a régi Hpt. 47. § (2) bekezdése, amely az ott meghatározott feltételek fennállása esetén együttes aláírási jogot írt elő. Ezek a törvényi rendelkezések ugyanakkor nem zárták ki, hogy a cégjegyzésre jogosultak képviseleti jogukat meghatalmazással átruházzák.

Ebből következően a kölcsönszerződés létrejött akkor is, ha azt az autókereskedő cég kötötte meg a pénzügyi intézmény megbízásából az autó vevőjével. A 2016. P2. elvi döntésben egyértelműen kifejtésre került, hogy a pénzügyi intézmény az autókereskedő vállalkozással kötött megbízási szerződésben érvényesen létesíthetett ügyleti képviseleti jogot arra vonatkozóan, hogy az autókereskedő a gépkocsi értékesítésekor az adásvételi szerződés megkötésével egy időben a vevővel a pénzügyi intézmény nevében kölcsönszerződést kössön. Az autókereskedés pedig a munkavállalóit jogszerűen hatalmazhatta fel a kölcsönszerződés megkötésére. Ez a felhatalmazás egyrészt megjelenhetett szabályszerű írásbeli meghatalmazás formájában, de érvényesnek tekintendő az is, ha a felhatalmazást az érintett munkavállaló munkaköri leírása tartalmazta. Azt is rögzíti a határozat, hogy a képviseleti jogosultság keletkezését igazoló láncolatnak nem kell magából a szerződésből kitűnnie.

Előfordult, hogy az autókereskedő munkavállalója a pénzügyi intézmény nevében írta alá a szerződést, úgy azonban, hogy a fenti láncolat nem volt bizonyított és a pénzügyi intézménytől a régi Ptk. szerinti joghatályos meghatalmazással sem rendelkezett. Ilyen esetben a szerződés aláírója álképviselőként járt el, akinek eljárását a pénzügyi intézmény utólag is jóváhagyhatta, akár a peres eljárást megelőzően, akár a perben, figyelemmel a régi Ptk. 221.

<sup>26</sup> Lásd a jogkövetkezmény tárgyában felállított joggyakorlat-elemző csoport által készített összefoglaló véleményyt.

§-ában írtakra. A jóváhagyás nincs alakszerűségekhez kötve, így a képviselt személy az alképviselő eljárását jóváhagyó nyilatkozatát szóban, írásban, de akár ráutaló magatartással is kifejezésre juttathatta.<sup>27</sup> A Kúria egy közzétett határozatában<sup>28</sup> kifejtette, hogy a szerződés jóváhagyása ráutaló magatartással már akkor megtörtént, amikor a kölcsön összegét a pénzügyi intézmény az adósnak a szerződésben foglaltaknak megfelelően folyósította.

Bár a szerződés létre nem jöttét nem érinti, de talán itt érdemes megemlíteni, hogy gyakran történt hivatkozás arra, hogy a szerződés részét képező általános szerződési feltételeket (a továbbiakban: ÁSZF) a fogyasztó nem írta alá, így az abban foglaltak őt nem kötik. E körben az 1/2016 PJE határozat egyértelműen akként foglalt állást, hogy a szerződés részét képező ÁSZF-t (ideértve az üzletszabályzatot és a hirdetményt is) az adósnak nem kell külön aláírnia ahhoz, hogy az a szerződés részévé váljon. Az EU Bíróság a C-42/15 sz. Home Credit Slovakia a.s. ügyben a fenti jogértelmezést megerősítette. Kimondta, hogy a hitelmegállapodást nem kell szükségszerűen egyetlen dokumentumba foglalni és az összes dokumentumot akkor kell a feleknek aláírniuk, ha azt a nemzeti jog kifejezetten előírja.

### 3. 2. A szerződés létre nem jötté tartalmi okból

Az adósok a szerződés tartalmi okból történő létre nem jöttére is igen gyakran hivatkoztak.

A régi Ptk. 205. § (1) bekezdése értelmében a szerződés létrejöttéhez a feleknek a lényeges, valamint a bármelyikük által lényegesnek minősített kérdésekben való megállapodása volt szükséges. A régi Hpt. 210. § (2) bekezdése szerint a pénzügyi, valamint a kiegészítő pénzügyi szerződésben egyértelműen meg kellett határozni a kamatot, a díjat és minden egyéb költséget vagy feltételt, ideértve a késedelmes teljesítés jogkövetkezményeit és a szerződést biztosító mellékkötelezettségek érvényesítésének módját, és következményeit is.

A Kúria joggyakorlata értelmében a deviza alapú kölcsönszerződés tartalmi hiányosságra tekintettel akkor nem jön létre, ha a szerződés a kölcsön összegét, a kölcsön devizanemét, a kamatot (e körben van eltérő vélemény is), valamint a futamidőt nem tartalmazza.

A deviza alapú kölcsönszerződések esetén a kölcsön összege meghatározásának, ahogy arra a Kúria az 1/2016. PJE határozat III.1.a) pontjában rámutatott, két tipikus módja volt. Az egyik az, hogy azt devizában határozzák meg és más szerződéses rendelkezésekből következett, hogy a szerződésben meghatározott devizát a szerződésben meghatározott időpontban és az ott meghatározott devizaárfolyamon át kellett számítani forintba, és azt forintban kellett folyósítani, illetve törleszteni. A másik meghatározási mód szerint pedig a kölcsön összegét forintban határozták meg, de a szerződés egyéb rendelkezései alapján egyértelmű volt, hogy a kölcsön devizában került megállapításra, nyilvántartásra, elszámolásra a szerződésben meghatározott időpontban, az ott meghatározott devizaárfolyam figyelembe vételével.

A fentiek a két tipikusnak tekinthető meghatározási módot jelentették. Egyes pénzügyi intézmények olyan megoldásokat is alkalmaztak, amelyben a szerződés ugyan rögzítette devizában a kölcsön összegét, de a folyósítandó összeg maximumát forintban is meghatározta, ez utóbbival alkalmazkodva az adósnak forintban jelentkező kölcsönigényéhez. A szerződés megkötését követően került sor a kölcsön folyósítására, ugyanakkor ezen a napon érvényes árfolyam figyelembe vételével rögzült a kölcsön összege devizában. Tehát a konstrukció nem vitásan bonyolult volt.

Általánosságban rögzíthető, hogy a kölcsönösszeg bármilyen módon meghatározható, amelynek alapján a szerződés teljesítésekor a rendelkezésre bocsátandó pénzösszeg mennyisége meghatározható.<sup>29</sup>

<sup>27</sup> BH 2014/10/303.

<sup>28</sup> BH 2016/4/83.

<sup>29</sup> Lásd 2016. szeptember 28-i emlékeztető I/2. pont

A Kúria több határozatában<sup>30</sup> is rámutatott arra, hogy a szerződés létre nem jött nem alapítható meg, ha az adós a kölcsön összeghez hozzájutott, azt nem kifogásolta, törlesztési kötelezettségei teljesítését megkezdte és csak évekkel később hivatkozott arra, hogy a szerződés nem jött létre a kölcsön összegének nem pontos, nem egyértelmű meghatározása miatt.

Ugyanakkor ezen jogi érvekre a perekben gyakran nem a szerződés létre nem jött körében hivatkoztak, hanem amiatt, hogy a szerződés a régi Hpt. 213. § (1) bekezdés a) pontjába ütközően semmis. Másrészt ezen szerződéses rendelkezések tisztességtelenségének kérdése is felmerült. Ezzel kapcsolatban az EU Bíróság C-126/17 sz. Erste Bank Hungary Zrt. ügyben hozott végzésében kifejtette, hogy a szerződéses rendelkezés nem tisztességtelen, ha megfelel a világosság és érthetőség követelményének.

A régi Ptk. 523. § (2) bekezdése alapján a pénzügyi intézmény által kötött kölcsönszerződésben kamatot - jogszabály eltérő rendelkezése hiányában - ki kellett kötni. A kamat meghatározására egyrészt sor kerülhetett abszolút összeg meghatározásával, másrészt éves %-os mértékben is. Akár az egyik, akár a másik módon határozták meg a kamatot, a szerződés biztosan létrejött. Az más kérdés, hogy a kamat %-os mértéke meghatározásának hiánya a kölcsönszerződés semmisséget eredményezte a régi Hpt. 213. § (1) bekezdés c) pontja értelmében. A kamat mértéke meghatározásának hiánya esetén ugyanakkor érvényesülhet a régi Ptk. 232. § (1) és (3) bekezdésének rendelkezése (bár a fenti jogi álláspont vitatható).<sup>31</sup> Ha ezt az álláspontot elfogadjuk, akkor bár a szerződés ilyen esetben létrejön, de az a Hpt. 213. § (1) bekezdés c) pontja folytán érvénytelen (semmis). Ilyen eset a Kúria joggyakorlatában nem fordult elő.

A gyakorlatban ugyancsak nem merült fel olyan szerződés, amelyben a devizanem, illetve a futamidő (ez utóbbi akár kiszámítható módon) nem került volna meghatározásra, így ez okokból eddig nem merült fel a szerződés létre nem jöttének megállapíthatósága.

Minden egyéb tartalmi elem hiánya, amely a régi Hpt. 210. § (2) bekezdésében, a 213. § (1) bekezdésében felsorolásra került, nem eredményezi azt, hogy a szerződés nem jött létre.

## **4. A szerződés semmissége (részleges semmissége) jogszabályba ütközésre, valamint nyilvánvalóan a jóerkölcsbe ütközésre hivatkozással**

### **4. 1. A 6/2013. PJE által eldöntött érvénytelenségi okok**

A 6/2013. PJE határozat megalkotása előtt rendkívül gyakori jogi érv volt, hogy a deviza alapú kölcsönszerződések nyilvánvalóan jóerkölcsbe ütköznek, uszorás szerződések, lehetetlen szolgáltatásra irányulnak, illetve színlelt szerződések. Ezen kérdések kapcsán a Kúria a 6/2013. PJE határozat 2. pontjában egyértelműen és részletesen kifejtette álláspontját, miszerint a fenti okokra hivatkozó érvelések nem helytállóak, emiatt a megkötött szerződések - speciális tényállási elemek hiányában - nem semmisek. A jogegységi határozat arra is rámutatott, hogy befektetési kölcsön esetét kivéve a deviza alapú kölcsön nem befektetési célú, így arra a befektetési szerződésekre vonatkozó uniós szabályok, az ott rögzített tájékoztatásra vonatkozó rendelkezések nem irányadóak. A fenti jogi álláspontot az EU Bíróság C-312/2014. sz. Banif Plus Bank Zrt ügyben meg is erősítette. A PJE határozatban kifejtett érveket jelen tanulmányban külön már nem térünk ki.

<sup>30</sup> Pl. BH 2018/8/230., továbbá a Kúria Gfv.VII.30559/2017/4. sz. határozat (várhatóan megjelenik a BH-ban).

<sup>31</sup> Lásd 2016. szeptember 28. ai emlékeztető I/2. pont

## 4. 2. A régi Hpt. egyes rendelkezései megsértésének esetleges jogkövetkezménye

### 4.2.1. A régi Hpt. 210. § (2) bekezdésének megsértése

A régi Hpt. 210. § (2) bekezdése szerint a kölcsönszerződésben meg kellett határozni a kamatot, a díjat és minden egyéb költséget vagy feltételt, ideértve a késedelmes teljesítés jogkövetkezményeit és a szerződést biztosító mellékkötelezettségek érvényesítésének módját és következményeit is. E jogszabályi rendelkezésre jellemzően nem fogyasztói kölcsön, illetve fogyasztói lízingszerződések esetén szoktak hivatkozni, mivel ezen szerződésekre a régi Hpt. 213. § (1) bekezdésének rendelkezései nem terjedtek ki.

Kölcsönszerződés esetén a kamat meghatározásának hiánya (ha az még kiszámítható módon sem került a szerződésben meghatározásra) a szerződés létre nem jöttét, illetve semmisségét eredményezi.<sup>32</sup>

A kamat éves %-os mértékének meghatározását ez a törvényhely, szemben a régi Hpt. 213. § (1) bekezdésében foglaltakkal, nem írta elő. Ugyanakkor ahhoz, hogy a kamaton felül díjakat és egyéb költségeket is fel lehessen számolni, az szükséges, hogy azt a szerződésben, vagy az annak részét képező mellékletekben meghatározzák. Ezek elmaradása azonban nem eredményezi a szerződés semmisségét.

Pénzügyi lízingszerződések esetén az adósok gyakran hivatkoztak a régi Hpt. 210. § (2) bekezdésének megsértésére, így arra, hogy a kamat a szerződésben nem, vagy nem éves %-os mértékben került meghatározásra.

A pénzügyi lízing fogalmából<sup>33</sup> kiindulva a Kúria úgy ítélte meg, hogy a lízingdíj részét képező kamatrész nem azonos a régi Hpt. 2. sz. melléklete III/7. pontjában rögzített kamattal.<sup>34</sup> Az ott meghatározottak szerint a kamat a kölcsön használatáért, kockázatáért fizetendő, a kölcsönösszeg százalékában meghatározott, időarányosan térítendő pénzösszeg vagy egyéb hozadék. A lízingdíj kamatrésze – bár a szerződésnek van kölcsön eleme is – a dolog meghatározott ideig tartó használatának, illetve - a maradványérték meghatározása esetén azzal együtt - a tulajdonjog átengedésének az ellenértéke. Ebből a Kúria azt a következtetést vonta le, hogy a régi Hpt. 210. § (2) bekezdésének a kamat meghatározására vonatkozó rendelkezése pénzügyi lízingszerződés esetén megfelelően alkalmazandó. A perek tárgyát képező szerződésekben egyébként a kamatrész abszolút mértékben, kiszámítható módon került meghatározásra, így a Kúria úgy ítélte meg, hogy e szerződések a régi Hpt. 210. § (2) bekezdésében írtakat nem sértették meg, azok nem semmiek.

### 4.2.2. A régi Hpt. 213. § (1) bekezdésébe ütköző semmiségi okok megítélése

A perekben igen gyakran hivatkoztak arra, hogy az adott fogyasztói kölcsönszerződés a régi Hpt. 213. § (1) bekezdésében meghatározott okból semmis.

Fontos hangsúlyozni, hogy a régi Hpt. 213. § (1) bekezdésében írtak kizárólag fogyasztási, lakossági kölcsönszerződések esetén alkalmazandók (lásd II.3. pontban írtakat).

<sup>32</sup> Lásd III. 2. pontban írtakat

<sup>33</sup> A régi Hpt. 2. sz. melléklet I/11. pontja szerint a pénzügyi lízing az a tevékenység, amelynek során a lízingbeadó egy ingatlan vagy ingó dolog tulajdonjogát, illetve valamely vagyoni értékű jogot a lízingbevevő megbízása szerint abból a célból szerez meg, hogy azt a lízingbevevő határozott idejű használatába adja azzal, hogy az a lízingbevevő könyveiben kerül kimutatásra. A használatba adással a lízingbevevő egyéb jogok és kötelezettségek mellett jogosultságot szerez arra, hogy a szerződésben kikötött időtartam lejártával a lízingdíj teljes töketörlesztő és kamattörlesztő részének, valamint - ha a szerződésben ilyen szerepel - a kikötött maradványérték megfizetésével, a dolgon ő vagy az általa megjelölt személy tulajdonjogot szerezzen. A felek a szerződésben rögzítik a lízingdíj törlesztését – amely a lízingbe adott vagyontárgy, vagyoni értékű jog szerződés szerinti árával azonos –, valamint kamatrészét és a törlesztésének ütemezését.

<sup>34</sup> BH 2017/4/125.

A régi Hpt. 213. § (1) bekezdésének megfogalmazására hivatkozással a fogyasztók igen gyakran azzal érveltek, hogy az ott megjelölt bármely rendelkezés megsértése az egész szerződés semmisségét eredményezi, ugyanis a jogszabályi rendelkezés szövegezése ezt sugallja. Alaposan megvizsgálva a vonatkozó rendelkezéseket a teljes semmisség jogkövetkezménye csak néhány esetben áll fenn. Ha ugyanis az érvénytelenség oka olyan tartalmi hiányosság, amely nélkül a szerződés teljesíthető a szerződés csak részlegesen érvénytelen.

A régi Hpt. 213. § (1) bekezdés a) pontja értelmében semmis az a fogyasztási, lakossági kölcsönszerződés, amely nem tartalmazza a szerződés tárgyát. E rendelkezés értelmezését segíti, hogy az a fogyasztói hitelre vonatkozó tagállami törvényi, rendeleti és közigazgatási rendelkezések közelítéséről szóló 87/102/EGK irányelv 4. cikke (3) bekezdése átültetéseként került a régi Hpt.-be. Az irányelv szerint „*az írásba foglalt szerződésnek továbbá tartalmaznia kell a szerződés egyéb lényeges feltételeit*”.

Kölcsönszerződés esetén a kölcsönösszeg, a futamidő és az ügyleti kamat meghatározása képezi a szerződés lényeges tartalmi elemeit. Deviza alapú kölcsönszerződés esetén további követelmény, hogy a szerződés a kirovó pénznemet is tartalmazza. Ahogy arra a Kúria az 1/2016. PJE határozatában rámutatott, nem érvényességi kellék az átszámítás időpontjának meghatározása a szerződésben, mivel az a régi Ptk. 230. § (2) bekezdésében írtakra tekintettel – a szerződés eltérő rendelkezése hiányában – ipso iure a folyósítás napjában rögzül. Az irányadó deviza átszámítási árfolyamot pedig a jogalkotó a DH1. törvényben rendezte. Nem érvényességi kellék, hogy forintban megadott kölcsönösszeg esetén devizában, devizában meghatározott kölcsönösszeg esetén pedig forintban a szerződés tartalmazza az aznapi irányadó árfolyamon kiszámított értéket az irányadó devizában, illetve forintban. Olyan eset a Kúria elé nem került, amelyben a szerződés a kirovó pénznemet nem tartalmazta volna.

A régi Hpt. 213. § (1) bekezdés b) pontja értelmében semmis az a fogyasztási, lakossági kölcsönszerződés, amelyik az éves százalékban kifejezett teljes hiteldíj mutatót (a továbbiakban: THM), az annak számítása során figyelembe nem vett egyéb költségek meghatározását és összegét, vagy ha az ilyen költségek nem határozhatók meg, az ezekre vonatkozó becslést nem tartalmazza. A szerződés érvénytelen, ha az a THM-et, annak éves %-os mértékét nem tartalmazza. Önmagában a THM éves %-os mértéke meghatározásának hiánya a szerződés érvénytelenségét eredményezi, de ha az csak formai hiányosság a szerződés érvényesése nyilvánításának lehet helye.<sup>35</sup>

Ettől eltérő eset és nem a Hpt. 213. § (1) bekezdés b) pontja alapján okoz semmisséget, ha a THM-t megtévesztő módon tüntették fel a szerződésben, oly módon, hogy az a fogyasztót ténylegesen, vagy valószínűsíthetően olyan ügyleti döntés meghozatalára ösztönözte, amelyet egyébként nem hozott volna meg (EU Bíróság C-453/10 sz. Perenovica, Perenic ítélet).

A b) pontban rögzített többi tartalmi hiányosság miatt az egész szerződés nem lesz semmis. Ha azonban a szerződés ezeket a költségeket (azokra vonatkozó becslést) nem rögzíti, annak az a jogkövetkezménye, hogy ilyen költségeket, amelyek a THM számítása során figyelembe kívül hagyandók, a pénzügyi intézmény nem számolhatja fel jogszerűen.

A régi Hpt. 213. § (1) bekezdés c) pontja értelmében semmis az a fogyasztási, lakossági kölcsönszerződés, amely nem tartalmazza a szerződéssel kapcsolatos összes költséget, ideértve a kamatokat, jutalékokat, valamint ezek éves százalékban kifejezett mértékét.

A hitelintézetek által kötött kölcsönszerződésekben szereplő kamat a referencia kamatból és a kamatfelárból tevődik össze. A szerződésekben a kamat meghatározásának e körben két szokásos módja volt. Egyes szerződésekben a referencia kamat (pl. 3 havi CHF LIBOR) és a kamatfelár külön került feltüntetésre és ezen két tétel együttesen adták ki a kamat éves százalékos mértékét. A másik esetben egyetlen kamat mérték jelent meg a szerződésben.<sup>36</sup>

<sup>35</sup> Pfv.VI. 20.967/2015., Pfv.I. 22.111/2015. sz. ítéletek, 2016. szeptember 28-i emlékeztető 2. pont

<sup>36</sup> BH 2017/2/64.

(A szerződésben feltüntetett referencia kamat változása tisztességtelen szerződési feltételnek nem minősülhet.)

Amennyiben a kamat a szerződésben kiszámítható módon szerepel, ugyanakkor a kamat éves százalékos mértékét a szerződés nem tartalmazza, ebben az esetben a szerződés semmis, ugyanakkor a szerződés érvényessé nyilvánításának feltételei fennállnak.<sup>37</sup>

Nem eredményezi ugyanakkor a szerződés semmisségét, ha a kamaton felül a szerződés a késedelmi kamatot, költségeket, ezek éves százalékos mértékét nem tartalmazza. A szerződésben nem szereplő költség nem számítható fel, ha arra mégis sor került, az jogalap nélkül került felszámításra és a felek közötti elszámolás során figyelmen kívül kell hagyni. Nincs olyan törvényi rendelkezés ugyanis, amely megkövetelné, vagy vélelmezhetővé tenné, hogy a felek ezek fizetésében megállapodtak volna. Amennyiben a költség a szerződésben szerepel, de nem éves százalékos mértékben, az a szerződés ezen rendelkezésének semmisségét eredményezi, esetleg annak tisztességtelenségét, ha nem állapítható meg, hogy az milyen szolgáltatás ellentételezése.<sup>38</sup>

A régi Hpt. 213. § (1) bekezdés d) pontja értelmében semmis az a fogyasztási, lakossági kölcsönszerződés, amelyik nem tartalmazza azon feltételeknek, illetve körülményeknek a meghatározását, amelyek esetében a hiteldíj megváltoztatható, vagy ha ez nem lehetséges az erről szóló tájékoztatást. A d) pontba ütköző szerződéses rendelkezés nyilvánvalóan nem az egész szerződést teszi semmissé, hanem csak azt eredményezi, hogy a szerződésnek a hiteldíj megváltozására vonatkozó rendelkezése nem alkalmazható, vagyis a szerződésben szereplő hiteldíj rögzül. E rendelkezésnek a DH1. törvény 4. §-ában foglaltakra, illetve az azt követően lefolytatott perekre tekintettel gyakorlati jelentősége ma már nincs. Az egyoldalú, a fogyasztóra hátrányos kamat-, költség- és díjmódosítást lehetővé tevő szerződéses rendelkezések kivétel nélkül tisztességtelennek bizonyultak, részben a hivatkozott törvény, részben a törvény által előírt eljárásrendben hozott jogerős ítéletek rendelkezése folytán.

A bírói gyakorlat értelmében a régi Hpt. hivatkozott rendelkezése folytán akkor semmis az adott szerződéses rendelkezés, ha az az oklistát nem tartalmazza. Amennyiben a szerződés tartalmazza az oklistát, de azt oly módon teszi, hogy az nem felel meg maradéktalanul a 2/2012. PK vélemény 6. pontjában, illetve a 2/2014. PJE határozatban írt elveknek, akkor a Hpt. hivatkozott rendelkezése nem sérül, de a szerződéses rendelkezés tisztességtelen.<sup>39</sup>

A régi Hpt. 213. § (1) bekezdés e) pontja értelmében semmis az a fogyasztási, lakossági kölcsönszerződés, amely a törlesztő részletek számát, összegét, a törlesztési időpontokat nem tartalmazza. Az 1/2016. PJE határozat IV. 2. pontjában kifejtettek szerint nem eredményezi a szerződés semmisségét, ha a törlesztő részletek összege nem jelenik meg ugyan a szerződésben, de az kiszámítható. A törlesztési időpontok rögzítése sem csak azok naptárszerű megjelenésével, hanem annak más egyértelmű meghatározásával is lehetséges.

Végül a régi Hpt. 213. § (1) bekezdés f) pontja szerint semmis az a fogyasztási, lakossági kölcsönszerződés, amely nem tartalmazza a szükséges biztosítékok meghatározását. E jogszabályi rendelkezés kizárólag azt jelenti, hogyha biztosítékot nem kötöttek ki, vagy nem egyértelműen kötöttek ki, akkor az nem érvényesíthető.

#### 4.2.3. Engedély hiányában kötött szerződés

Egyes esetekben az elsőfokú bíróságok jelentőséget tulajdonítottak annak, hogy az autókereskedő a régi Hpt. 2. számú melléklet I. 12. pont a) vagy b) alpontja szerinti ügynöki tevékenységet végzett-e a hitelező számára. Ehhez kapcsolódóan az a kérdés is felmerült, hogy az autókereskedő az ügynöki tevékenység végzéséhez szükséges bejelentési vagy engedélye-

<sup>37</sup> Lásd VII. 3. pontban írtakat.

<sup>38</sup> Lásd V.3.2.pontban írtakat.

<sup>39</sup> BH 2016/4/83.



zési kötelezettségének eleget tett-e. A szükséges engedély hiányában a szerződés semmisségét állapították meg.

A Szegedi Ítéltábla, majd később a Kúria is számos perben egyértelműen akként foglalt állást, hogy a fenti körülmények nem vizsgálandók, mert azok a szerződés semmisségét nem eredményezhetik. A következőkes bírói gyakorlat szerint a más jogági szabályokat sértő szerződés polgári jogi szempontból akkor érvénytelen, ha a más jogági törvény kifejezetten rögzíti, hogy az adott jogi norma megsértése egyúttal a szerződés érvénytelenségét is okozza. A régi Hpt. egyes pénzügyi szolgáltatások nyújtására irányuló tevékenység folytatásához megkívánta ugyan a pénzügyi felügyelet engedélyét, az engedély hiányában kötött jogügylethez azonban nem fűzte az érvénytelenség jogkövetkezményét.<sup>40</sup>

## 5. A szerződés semmissége, illetve részleges semmissége tisztességtelen szerződési feltételek alkalmazása esetén

A perekben gyakori, hogy nemcsak jogszabálysértésre, hanem egyes szerződéses rendelkezések tisztességtelenségére is hivatkoznak.

A tisztességtelen szerződéses kikötésekre vonatkozó szabályozás többrétegű. A hazai szabályozás alapját 2006. március 1-éig a régi Ptk. 209. -209/D. §-ai, később a 209.-209/B. §-ai rögzítették. Ezt a szabályozást egészítette ki a fogyasztóval kötött szerződésben tisztességtelennek minősülő feltételekről szóló 18/1999. (II. 5.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet), amely 2014. március 15-ig volt hatályban. A magyar jogi szabályozás mellett kiemelkedő jelentősége van az uniós jognak, elsődlegesen a fogyasztói irányelv egyes rendelkezéseinek, illetve az EU Bíróság joggyakorlatának. E tárgykörben több magyar, illetve más tagállami bíróság kezdeményezett előzetes döntéshozatali eljárást, amelyekben hozott ítéletek segítettek az egységes jogértelmezés, joggyakorlat kialakulását. A magyar kezdeményezések közül legjelentősebbek talán a Kásler ügyben hozott C-26/13. sz. ítélet (a továbbiakban: Kásler ügy), a Sziber ügyben hozott C-483/16. sz. ítélet (a továbbiakban: Sziber ügy), illetve az Ilyés ügyben hozott C-51/17. sz. ítélet (a továbbiakban: Ilyés ügy). A külföldi megkeresések tekintetében az Andriciuc ügyben hozott C-186/16. sz. ítélet (a továbbiakban: Andriciuc ügy) tekinthető a legfontosabbnak.

Az egyes szerződéses rendelkezések tisztességtelensége csak általános szerződési feltételek, illetve fogyasztói szerződések esetén egyedileg meg nem tárgyalt szerződéses rendelkezések tekintetében vizsgálható. A tisztességtelenség vizsgálatának azért van kiemelt jelentősége a pénzügyi intézmények által kötött kölcsönszerződések esetén, mivel e szerződések egyik lényegi sajátossága, hogy azok rendelkezései jellemzően nem egyedileg kerültek megtárgyalásra. A nagy tömegben létrejövő, azonos célt szolgáló szerződések esetén - néhány egyedileg megtárgyalandó szerződéses rendelkezés kivételével - a szerződést a pénzügyi intézmény több szerződés megkötése céljából előre megfogalmazza, vagyis blanketta szerződések megkötésére kerül sor. A kölcsönszerződés így egyrészt egyedileg megtárgyalt, másrészt egyedileg meg nem tárgyalt részekből áll.

Ugyancsak jellemző, hogy a felek által aláírt szerződés mellékletét képezik a hitelező által megfogalmazott és a felek által egyedileg meg nem tárgyalt általános szerződési feltételek. Fontos hangsúlyozni, hogy az 1/2016. PJE határozat. III. 1. b) pontjában rögzítették szerint ÁSZF-nek minősülnek a régi Hpt. 203. §-ában meghatározott üzletszabályzat és hirdetés is (a továbbiakban: ÁSZF). A felek által aláírt szerződés és a jellemzően alá nem írt ÁSZF együttesen tartalmazzák a felek megállapodását.

<sup>40</sup> 2016. évi P.2. polgári elvi döntés



## 5. 1. A tisztességtelen szerződési feltételek vizsgálatának kizártsága

Nem minősülhet tisztességtelennek az az általános szerződési feltétel, illetve fogyasztói szerződések esetén az egyedileg meg nem tárgyalta szerződési feltétel, ha azt jogszabály állapítja meg, vagy jogszabály előírásának megfelelően határozták meg. Ezeknek a feltételeknek a tisztességtelensége tehát nem vizsgálható. (Ez szabály a régi Ptk. 209/B. §-ában, majd a 209. § (5), később (6) bekezdésében jelent meg.)

Az ismertetett jogszabályi rendelkezést a 2/2012. PK vélemény 3. pontja akként értelmezte, hogy e rendelkezés nem vonatkozik azon jogszabályi rendelkezésekre, amelyek „keretjellegűek”, vagyis amelyek érvényesüléséhez az szükséges, hogy a jogszabályi rendelkezéseket a szerződésben töltsék ki tartalommal (pl. ilyennek tekintendő a fogyasztókra hátrányos egyoldalú szerződésmódosításra feljogosító törvényi rendelkezés). E jogértelmezés összhangban van az EU Bíróság joggyakorlatával, amely szerint nem vizsgálható olyan, a szerződésben szereplő rendelkezések tisztességtelensége, amelyek a szerződő felek választásától függetlenül alkalmazandóak, illetve azok, amelyek automatikusan, vagyis a felek eltérő megállapodása hiányában irányadónak.<sup>41</sup>

E jogértelmezésekre hivatkozva a Kúria a régi Ptk. 261. § (2) bekezdésének<sup>42</sup> szó szerint, illetve majdnem szó szerint megfelelő szerződéses rendelkezés tisztességtelenségének vizsgálatát nem tartotta lehetségesnek, függetlenül attól, hogy a régi Ptk. hivatkozott rendelkezésének vannak értelmezést igénylő elemei (mikor tekintendő veszélyeztetettnek a követelés kielégítése, mi minősül a veszélyeztetés mértékének megfelelő biztosítéknak). A Kúria utalt arra, hogy ezen törvényi rendelkezés a felek eltérő megállapodása nélkül is a szerződés tartalmává válna a régi Ptk. 205. § (2) bekezdése szerint. A szerződéses rendelkezés tisztességtelensége akkor képezhetné vizsgálat tárgyát, ha az a törvényi rendelkezéseket kiegészítette volna.<sup>43</sup>

A Kúria a fentiekkel szemben vizsgálhatónak találta és meg is állapította azon szerződéses rendelkezés tisztességtelenségét, amely a bírósági végrehajtás mellőzésével történő értékesítés feltételeit rendezte. Rámutatott, hogy a régi Ptk. 257. §-ának<sup>44</sup> rendelkezései előírják többek között a legalacsonyabb eladási ár, illetve annak számítási módja szabályainak a szerződésben történő meghatározását. Ez tehát keretjellegű szabálynak minősül, mivel annak tartalmát a feleknek a szerződésben kellett meghatározniuk. Úgy ítélte, hogy tisztességtelen az a szerződéses rendelkezés, amely kizárólagosan a pénzügyi intézményt jogosítja fel a legalacsonyabb vételár meghatározásához szükséges értébecslők kiválasztására, kizárólag a vele szerződéses kapcsolatban állókkal oly módon, hogy sem jogszabály, sem az adott szerződés hatékony jogorvoslatot az értébecsléssel szemben nem biztosít.<sup>45</sup>

Nem vizsgálható a főszolgáltatást megállapító és a szolgáltatás ellenszolgáltatás arányát meghatározó szerződési feltételek tisztességtelensége, ha azok egyébként világosak, érthetőek. Annak megítélése, hogy mi minősül főszolgáltatást megállapító szerződéses rendelkezésnek a nemzeti bíróság hatáskörébe tartozó kérdés. A 2/2014 PJE határozatban a Kúria akként foglalt állást, hogy a szerződés jellegadó sajátossága – így például az árfolyamkockázat viselése – ilyennek minősül.

<sup>41</sup> EU Bíróság C-92/11. sz. RWE Vertieb AG ügyben hozott ítélete 26. pont.

<sup>42</sup> „Ha a zálogtárgy állagának romlása a követelés kielégítését veszélyezteti, a jogosult kérheti a zálogtárgy helyreállítását vagy a veszélyeztetés mértékének megfelelő biztosíték adását”.

<sup>43</sup> Kúria Gfv.VII.30742/2017/8. sz. ítélet

<sup>44</sup> A régi Ptk. 257. § (1) bekezdésének első mondata az alábbiak szerint rendelkezik: „A felek – a legalacsonyabb eladási ár, illetve ennek számítási módja és a zálogjogosult kielégítési jogának megnyíltától számított határidő meghatározásával – írásban a kielégítési jog megnyílt előtt is megállapodhatnak a zálogtárgy közös értékesítésében”

<sup>45</sup> BH 2018/9/256.

## 5. 2. A kizárólag a deviza alapú szerződések által felvetett jogértelmezési kérdések

### 5.2.1. A kétnemű árfolyam alkalmazása

A vételi, illetve eladási árfolyamra vonatkozó szerződéses kikötést a 2/2014. PJE határozat tisztességtelennek minősítette, segítségül hívva az EU Bíróság Kásler ügyben hozott ítéletében kifejtetteket. A DH1. törvény pedig ezen részleges semmisségi okot megszüntette, a fogyasztókat ezzel összefüggésben ért sérelmeket pedig a pénzügyi intézménnyel való elszámolás során rendezte.

### 5.2.2. Az árfolyamkockázat viselése

A deviza alapú kölcsönszerződések fogalmi ismérve a 6/2013. PJE határozat 1. pontjában kifejtettek szerint, hogy a fogyasztók viselik az árfolyamkockázatot.

A 2/2014. PJE határozat értelmében a szerződés e körben csak akkor érvénytelen, ha a szerződésből, a kockázatteltáró nyilatkozatból, továbbá a szerződéskötést megelőzően adott egyéb tájékoztatásokból nem vált világossá, illetve érthetővé az átlagos fogyasztó számára, hogy az árfolyamkockázat őt terheli. Annak megítélése, hogy az átlagos fogyasztónak tudatában kellett-e lennie az árfolyamváltozás fizetési kötelezettségeire gyakorolható hatására több dokumentum, bizonyíték (szerződés, kockázatteltáró nyilatkozat, reklámanyagok, esetleg a szerződéskötés körülményei, az ott elhangzottakról nyilatkozó tanúvallomások) együttes figyelembe vételével lehetséges. Ennek során azt kell vizsgálni, hogy az átlagos fogyasztónak az így rendelkezésére jutott információk alapján kellett-e tudnia arról, hogy az árfolyamváltozásnak nincs felső határa, és az korlátozás nélkül őt terheli.<sup>46</sup>

A Fővárosi Ítélőtábla egyes tanácsai részéről felmerült, hogy a DH3. törvény által bevezetett forintosítás már kizárja az árfolyamkockázat viselése tisztességtelenségének vizsgálatát.<sup>47</sup> A Civilisztikai Kollégiumvezetők értekezlete, valamint a devizahiteles ügyeket tárgyaló bírók konzultatív testülete ugyanakkor – többségi határozattal – úgy foglalt állást, hogy a DH3. törvény deviza hitelek forintosításáról szóló rendelkezéseinek nem lehet ilyen jogi hatást tulajdonítani.<sup>48</sup> A Fővárosi Ítélőtábla egyik tanácsa ezen jogi álláspontot nem osztva, az Ilyés ügyben az EU Bírósághoz fordult. Előzetes döntéshozatali eljárást kezdeményező végzésében többek között ezzel kapcsolatos kérdéseket fogalmazott meg.

Az EU Bíróság ezen eljárás során a 2018. szeptember 20-án hozott ítéletében egyértelműen akként foglalt állást, hogy a szerződéskötést követően elfogadott törvényi rendelkezések, így a DH3. törvény, nem zárja ki az árfolyamkockázat viselése tisztességtelenségének vizsgálatát. Határozatában többek között megállapította, hogy az árfolyamkockázatról szóló tájékoztatás megfelelőségéről az adott ügy körülményeinek figyelembe vételével a megkérő bíróság dönthet. Ennek során nem csak az alaki, nyelvtani érthetőség vizsgálendő (hivatkozás az Andriciuc ítélet 44. pontjára). A tájékoztatásnak ki kell terjedni a tagállami fizetőeszköz súlyos leértékelődésének, a kamatlábak emelkedésének a törlesztő részletekre gyakorolt hatására is.

Az EU Bíróság a feltett kérdéssel összefüggésben az alábbi követelményeket fogalmazta meg a tájékoztatással szemben. Abban a fogyasztónak világos tájékoztatást kell kapnia, hogy a szerződés aláírásával bizonyos mértékű árfolyamkockázatot vállal, amely gazdaságilag nehezen elviselhetővé válhat számára (jövedelme más devizában keletkezik). Fel kell

<sup>46</sup> Nem a konkrét fogyasztó viszonylatában vizsgálandó a szerződési feltétel világossága, érthetősége, hanem az általánosan tájékozott, ésszerűen figyelmes és körültekintően eljáró fogyasztó szemszögéből. Lásd. Kásler. ítélet 74. pont (a továbbiakban: átlagos fogyasztó).

<sup>47</sup> Lásd Fővárosi Ítélőtábla 20.Gpkf. 44.307/2016/2 sz. határozat

<sup>48</sup> Lásd a 2016. március 17-i emlékeztető 6. pont, valamint a 2016. november 28-i emlékeztető

hívni a figyelmet az átváltási árfolyam lehetséges változásaira a devizában felvett kölcsön-  
nel összefüggő kockázatokra (e két követelmény szinte szó szerint szerepel az Andriciuc íté-  
let 50. pontjában). Biztosítani kell, hogy a fogyasztó a szerződés összes feltételét megismer-  
hesse, a szerződés megkötése előtt időben nyújtott tájékoztatás alapján (megegyezik a Kásler  
ítélet 70. pontjában kifejtettekkel).

Az ítéletben írtakból ugyanakkor nem következik feltétlenül az, hogy a tájékoztatás csak  
akkor tekinthető megfelelőnek, ha például számítások vannak benne arról, hogyan alakul a  
fogyasztó fizetési kötelezettsége meghatározott árfolyamok esetén. Az EU Bíróság nem tá-  
masztotta azt a feltételt sem, hogy a bank hívja fel a figyelmet a CHF menekülő valuta jelle-  
gére, vagy hogy adjon tájékoztatást a fogyasztóra hátrányos árfolyamváltozás valószínűségé-  
ről, és mértékéről. (Ez utóbbi kettő nem is lett volna lehetséges.)

Megítélésünk szerint az EU Bíróság ítéletéből az következik, hogy a konkrét szerződés és  
a szerződéskötési eljárás körülményeinek a vizsgálata alapján kell állást foglalni a tagállami  
bíróságoknak abban, hogy az adott tájékoztatás maradéktalanul megfelelt-e az Ilyés íté-  
letben kifejtetteknek. Amennyiben a tájékoztatás megfelel az EU Bíróság ítéletében, illetve a  
2/2014. PJE határozatban kifejtetteknek, az árfolyam kockázatot a fogyasztó viseli.

Lehetnek ugyanakkor olyan esetek, amikor erre a megállapításra okszerű következtetés-  
sel nem lehet jutni és a bizonyítékok alapján az sem állapítható meg, hogy a fogyasztó csak  
konkrétan meghatározható mértékű árfolyam kockázatot vállalt. Ilyen esetben felmerül-  
het, hogy az EU Bíróság ítélete szerinti átlagos fogyasztó a megfelelő tájékoztatás hiányá-  
ban is tudott, vagy tudnia kellett az árfolyamkockázatról, vagyis arról, hogy az őt viseli.  
Legfeljebb annak bekövetkezett mértékével kapcsolatban nem kapta meg az elvárt tartal-  
mú tájékoztatást. Azt azonban tudta, vagy tudhatta, hogy a szerződésben rögzített deviza  
kamat kedvezőbb a forint hitel kamatánál, amely részben ellensúlyozta az árfolyamkocká-  
zatot. Felmerülhet tehát a kérdés, hogy nem megfelelő tájékoztatás esetén az árfolyamkoc-  
kázat viselésének kockázata megosztható-e a fogyasztó és a hitelező között, és ha igen, ak-  
kor milyen arányban, milyen szempontok figyelembevételével. Ha azonban az árfolyam-  
kockázat viselése nem osztható meg a felek között, akkor az azt jelenti-e, hogy a fogyasztó a  
szerződéskötéskori árfolyamon köteles szerződéses kötelezettségének eleget tenni. Ha igen,  
akkor egy további kérdés, hogy a fogyasztó ebben az esetben a szerződésben rögzített kamat,  
avagy pedig a forint kölcsönökre irányadó kamat megfizetésére köteles-e.

### **5. 3. A nemcsak a deviza kölcsönszerződések kapcsán felmerült jogértelmezé- si kérdések**

#### ***5.3.1. Az egyoldalú kamat-, költség- és díjmelésre vonatkozó szerződéses rendelkezések tisztességtelensége***

A 2/2012. PK véleményben foglaltak továbbfejlesztésével a 2/2014. PJE határozat 2. pont-  
ja, illetve a DH1. törvény, majd az ezen törvény rendelkezéseire tekintettel ezt követően in-  
dult perek ezt a jogkérdést rendezték. A perekben hozott jogerős ítéletek szerint egyetlen egy  
pénzügyi intézmény által alkalmazott, fenti tartalmú szerződési feltétel sem felelt meg a Kú-  
ria elvi határozataiban felállított valamennyi elvnek, elsődlegesen az egyértelmű és érthető  
megfogalmazás, illetve az átláthatóság elvének.

#### ***5.3.2. A kezelési költségre, jutalékokra, díjakra vonatkozó szerződéses rendelkezések tisz- tésségtelensége***

Több pénzügyi intézmény a kamat mellett - mintegy azt kiegészítendő - kezelési költséget  
is kikötött. A kezelési költséget a kamathoz hasonlóan, éves %-os mértékben jelölték meg a  
szerződésben, anélkül azonban, hogy bármely módon meghatározták volna, hogy a kezelé-  
si költség mely szolgáltatás(ok) ellentételezése.

Míg a kezelési költséget a teljes futamidő alatt fizetni kellett, kikötöttek egyszer fizetendő díjakat is. Ezekre vonatkozóan ugyancsak nem rögzítették, hogy azok mely szolgáltatásokat ellentételeznek, bár némelyikük elnevezéséből erre esetleg következtetni lehet (például folyósítási jutalék).

A Kúria feltárva az ítéletláblák ezzel kapcsolatos eltérő álláspontját, a német és az osztrák jogértelmezés eltérőségét, szükségesnek találta, hogy a felmerült jogkérdések tisztázása érdekében előzetes döntéshozatali eljárást kezdeményezzen.<sup>49</sup>

A feltett kérdések arra vonatkoznak, hogy a fogyasztói irányelvben szereplő világos és érthető megfogalmazás követelményének megfelel-e az, ha a szerződés pontosan meghatározza a fogyasztót terhelő költség, díj, jutalék összegét, annak kiszámítási módját, teljesítésének idejét, anélkül azonban, hogy rögzítené, hogy az adott költség milyen szolgáltatások ellenértéke. Elégséges-e, ha a költség elnevezéséből következtetni lehet annak tartalmára? A fogyasztó kárára jelentős egyenlőtlenséget eredményez-e egy olyan költség kikötés, amelyért a nyújtott konkrét szolgáltatás a szerződés alapján egyértelműen nem azonosítható be?

### 5.3.3. A közjegyzői ténytanúsítványra vonatkozó szerződéses rendelkezés

A Kúria elé nagyon sok olyan ügy került, amelyekben a közjegyző által kiállított ténytanúsítványra vonatkozó szerződéses rendelkezés tisztességtelenségét kellett megítélnie. A Kúria e körben nem értett egyet az ítéletláblák többségének azon jogi álláspontjával, amely szerint az egyes pénzügyi intézmények által eltérő módon, de a lényegi tartalmat illetően többé-kevésbé egyezően szabályozott ténytanúsítványra vonatkozó rendelkezések tisztességtelenek lennének.

A Kúria a 2018.G.1. sz. elvi határozatában kifejtette: az a szerződéses rendelkezés, amely szerint a pénzügyi intézmény a saját nyilvántartásai alapulvételével jogosult a fogyasztói tartozások kimutatására és a szerződő felek az e kimutatás alapján készült, közokiratba foglalt ténytanúsítványt tekintik irányadónak, nem minősül joghatályos tartozáselismerő nyilatkozatnak. Emiatt a bizonyítási terhet a fogyasztó számára hátrányosan nem változtatja meg és nem korlátozza a fogyasztó jogszabályon alapuló igényérvényesítési lehetőségét sem. Ez a szerződéses kikötés nem ütközik a Korm. rend. 1. § (1) bekezdés i) és j) pontjaiba.

A Kúria ezt a jogi álláspontját további érvekkel egészítette ki egy másik közzétett határozatban.<sup>50</sup> Ebben egyben rámutatott, hogy a szerződéses rendelkezés tisztességtelensége akkor lenne megállapítható a Korm. rend. 1. § (1) bekezdés b) pontja alapján, ha az a pénzügyi intézményt jogosítaná fel arra, hogy maga állapítsa meg a saját teljesítése megfelelőségét. Ilyen értelmet pedig a Kúria elé került szerződéses rendelkezéseknek tulajdonítani nem lehet. A Kúria fenti jogi álláspontjával a Fővárosi Ítéletlábla nem értett egyet, ezért e kérdéskör kapcsán előzetes döntéshozatali eljárást kezdeményezett.<sup>51</sup>

Érdemes ugyanakkor utalni arra, hogy bár a Kúria joggyakorlata<sup>52</sup> nem zárja ki a tárgyalás felfüggesztésének lehetőséget, a fent hivatkozott tényállások mellett a tárgyalás felfüggesztéséről nem döntött, a tárgyalás felfüggesztésére irányuló kérelmeknek nem adott helyt.<sup>53</sup>

## 6. Az egyes semmisségi okok egymáshoz való viszonya

Amennyiben a perben hivatkoznak rá, a bíróságoknak először azt kell vizsgálnia, hogy a szerződés érvényesen létrejött-e. Több semmisségi okra hivatkozás esetén a bíróságot nem köti a keresetben megjelölt semmisségi okok sorrendje.

<sup>49</sup> Pfv.VII.22.444/2016/11. sz. végzés az ügy C-621/17. számon van folyamatban az EU Bíróság előtt.

<sup>50</sup> BH 2018/5/146.

<sup>51</sup> Fővárosi Ítéletlábla 13.Gf.40.337/2017/9. sz. végzés, amely az EU Bíróság előtt C-34/2018 számon van folyamatban.

<sup>52</sup> BH 2017/12/409.

<sup>53</sup> BH 2018/7/203.

Elsődlegesen főszabályként azt szükséges vizsgálnia, hogy a szerződéses rendelkezés jogszabálysértő-e. Ugyanakkor kivételes esetben a tisztességtelenség vizsgálata megelőzheti a jogszabályba ütközés vizsgálatát.<sup>54</sup>

## 7. Jogkövetkezmények

A régi Ptk. is különbséget tett a szerződés érvénytelensége, illetve a szerződés részleges érvénytelensége között. A szerződés teljes, valamint részleges érvénytelenségének jogkövetkezményei tekintetében a régi Ptk. alapján is jelentős az eltérés attól függően, hogy fogyasztói vagy nem fogyasztói szerződés megkötésére került-e sor.

A Kúria a 3/2011. PK vélemény 2. pontjában egyértelműen akként foglalt állást, hogy a fogyasztói irányelv „irányelv komform” értelmezése szerint a régi Ptk. - 2004. május 1-je és 2006. március 1-je között hatályos - vonatkozó rendelkezései is akként értelmezendők, hogy a fogyasztói szerződések egyedileg meg nem tárgyalta, illetve az általános szerződési feltételek tisztességtelenségének jogkövetkezménye nem a megtámadhatóság, hanem a semmisség. Ebből következően fogyasztói szerződések esetében a tisztességtelenségre határidő nélkül lehet hivatkozni, szemben a nem fogyasztói szerződésekkel, amelyek esetén a tisztességtelenség megtámadási okot jelent.

Érvénytelen szerződés esetén a régi Ptk. rendelkezései szerint mód volt az eredeti állapot helyreállítására, valamint a szerződés érvényessé, illetve hatályossá nyilvánítására. A bírói gyakorlat a régi Ptk. alkalmazása során az érvénytelenség jogkövetkezményei körében egyenértékű lehetőségnek tekintette - és tekinti ma is - az eredeti állapot helyreállítását és a szerződés érvényessé nyilvánítását. Ha pedig ezen elsődleges jogkövetkezmények nem alkalmazhatók, akkor lát lehetőséget arra, hogy a szerződést a határozathozatalig hatályossá nyilvánítsa. A 6/2013. PJE határozat a deviza alapú hitel szerződések esetén egyértelműen a szerződés érvényessé nyilvánítását tekintette elsődleges jogkövetkezménynek, ha annak feltételei fennálltak.

A DH2. törvény hatálya alá tartozó szerződések esetén az eredeti állapot helyre állítása mint jogkövetkezmény alkalmazása tételes jogszabályi rendelkezés folytán kizárt. Erre azonban a DH2. törvény hatálya alá nem tartozó kölcsönszerződések esetén sem kerülhet sor, ha elfogadjuk az érvénytelenség jogkövetkezményeivel foglalkozó joggyakorlat-elemző csoport összefoglaló véleményében vázolt - minimális többséget képező - jogértelmezést.

A részleges érvénytelenségnek is eltérő a jogkövetkezménye attól függően, hogy a szerződés fogyasztói vagy sem. A régi Ptk. 239. §-a szerint nem fogyasztói szerződés esetén az egész szerződés csak akkor dől meg - jogszabály eltérő rendelkezése hiányában -, ha a felek azt az érvénytelen rész nélkül nem kötötték volna meg. Fogyasztói szerződés esetén azonban akkor, ha a szerződés az érvénytelen rész nélkül nem teljesíthető.

Végül szükséges utalni arra is, hogy a régi Ptk. 239/A. §-a lehetőséget adott arra, hogy kizárólag a szerződés érvénytelensége megállapítására irányuljon a kereset, az érvénytelenség jogkövetkezményének levonása nélkül.<sup>55</sup> Erre azonban a DH2. törvény hatálya alá tartozó kölcsönszerződések esetén a hivatkozott törvény hatálybalépése óta nincs lehetőség.

### 7. 1. A jogkövetkezmény meghatározásának szükségessége

A régi Ptk. 239/A. §-a (1) bekezdésének rendelkezése folytán a DH2. törvény hatálybalépéséig a fogyasztók élhettek és éltek is azzal a lehetőséggel, hogy kizárólag a szerződés érvénytelenségének megállapítását kérték, annak jogkövetkezményeinek levonása nélkül. A

<sup>54</sup> 2/2014. PJE 3. pont

<sup>55</sup> Ezt a lehetőséget a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 6:108. § (2) bekezdése is biztosítja.

régi Ptk. hivatkozott rendelkezése az érvénytelenség és az elszámolási kötelezettséggel járó részleges érvénytelenség megállapítása esetén azzal a következménnyel járhatott, hogy meg egyezés hiányában újabb perben kell tisztázni az érvénytelenség jogkövetkezményeit, vagyis a perek megduplázódhattak.

A Kúria az 5/2013. sz. PJE határozatának 2. pontjában rögzítette, hogy a régi Ptk. 239/A. §-a alapján indult megállapítási perben a per tárgyának értékét főszabályként a szerződésben kikötött szolgáltatásért járó ellenszolgáltatás értéke alapján kell meghatározni. Ebből következően, ha két külön per indulhatna egyrészt az érvénytelenség megállapítása, másrészt a jogkövetkezmény levonása iránt, az ténylegesen a szerződéses érték szerinti eljárási illeték megduplázódását eredményezné. Ez tehát sem a bíróságok munkaterhe, sem a felmerülő bírósági költségek, sem a nagyszámú jogviták ésszerű időn belüli lezárása követelményének érvényre juttatása szempontjából nem kívánatos eredménnyel járt volna.

A DH2. törvény 37. §-ának (2) bekezdése – feltehetőleg a fenti szempontokat is mérlegelve – a régi Ptk. 239/A. §-a rendelkezésének alkalmazhatóságát kizárta a törvény hatálya alá tartozó szerződések esetén.

Ezzel ellentétes törvényi rendelkezés hiányában azonban a más tárgyú szerződések esetén, illetve nem fogyasztói kölcsönszerződések esetén a régi Ptk. 239/A. §-a, valamint a Ptk. 6:108. (2) bekezdése továbbra is biztosítja az érvénytelenség megállapítása iránti kereset előterjesztésének lehetőségét.

A Fővárosi Törvényszék megkeresésére az EU Bíróság a Sziber ügyben a fenti szabályozással összefüggésben akként foglalt állást, hogy a DH2. törvénynek az eljárási többletkövetelményekre vonatkozó előírásai önmagában nem jelentik azt, hogy a DH2. törvényben szabályozott eljárási rendelkezések a fogyasztókra hátrányosak lennének. Nem tekintette a fogyasztói érdekekkel ellentétesnek, hogy a törvény a hatálya alá tartozó szerződések nagy számára, a speciális eljárásjogi helyzetre (a pénzügyi intézményekkel való elszámolás megtörténte) tekintettel rövidebbé és egyszerűbbé kívánta tenni a nemzeti bíróság előtt lefolytandó eljárást.

A DH2. törvény fenti rendelkezése ugyanakkor számos jogértelmezési kérdést vetett fel a gyakorlatban. Kérdésként merült fel, hogy kérhető-e a kölcsönszerződés létre nem jöttének megállapítása a jogkövetkezmények levonása nélkül. E körben a joggyakorlat válasza az, hogy mivel a DH2. törvény hatálya nem terjed ki a szerződés létrejöttével kapcsolatos perekre, ezért nem kizárt kizárólag a szerződés létre nem jöttének megállapítása iránti kereset előterjesztése.<sup>56</sup>

Nilvánvaló, ha a kereset olyan szerződési rendelkezés érvénytelenségének megállapítására irányul, amely a szerződés részleges érvénytelenségét eredményezi, és amely alapján a fogyasztót fizetési kötelezettség még nem terhelte, vagy nem is terhelheti, ebben az esetben az elszámolásra kiterjedő kereset előterjesztése fogalmilag kizárt.

Felmerült továbbá, hogy kérhető-e megalapozottan kizárólag a kölcsönszerződést biztosító zálogszerződés régi Ptk. 239/A. §-a szerinti érvénytelenségének megállapítása arra hivatkozással, hogy a kölcsönszerződés teljes érvénytelensége a zálogszerződés érvénytelenségét eredményezi. E körben a bírói jogértelmezés az, hogy ha a felperes a kölcsönszerződés érvénytelenségét jelöli meg keresete jogalapjaként a per szükségképpen a DH2. törvény hatálya alá tartozik. Így a keresetre a DH2. törvény előírásai vonatkoznak.<sup>57</sup> Amennyiben a keresetet a zálogkötelezett terjesztette elő, aki nem azonos a személyes kötelezettel, akkor a személyes kötelezett perben állása is kötelező.<sup>58</sup>

<sup>56</sup> 2016. március 17-i emlékeztető 2. pont

<sup>57</sup> BH 2017/1/24.

<sup>58</sup> 2016. március 17-i emlékeztető 1. pont



## 7.2. Az eredeti állapot helyreállításának kizártsága

Élénk vita bontakozott ki abban az alapvető kérdésben, hogy a kölcsönszerződések és ezen belül a deviza alapú kölcsönszerződések esetén van-e lehetőség az eredeti állapot helyreállítására. Az ezzel a kérdéssel is foglalkozó joggyakorlat-elemző csoport nem tudott kellő többséget képviselő jogi álláspontot kialakítani e kérdésben.<sup>59</sup> A nem markáns, csekély szavazatkülönbséggel többségének tekinthető álláspont szerint a döntően használati jellegű kötelmek esetében, mint amilyen a kölcsönszerződés, a használat vagy az attól való tartózkodás nem tehető meg nem történté. A nyújtott szolgáltatás eredeti irreverzibilitása miatt pedig az eredeti állapot helyreállíthatósága fogalmilag kizárt. Ilyen esetben csak a szerződés határozathozatalig való hatályossá nyilvánítása melletti elszámolás, azaz a tartozatlan szolgáltatások megtérítése merülhet fel, a szerződés érvényessé nyilvánítása mellett.

A jogalkotó a fenti jogkérdést is eldöntötte. A DH2. törvény 37. § (1) bekezdése ugyanis egyértelműen kizárja az eredeti állapot helyreállítása iránti kereset előterjesztésének lehetőségét a törvény hatálya alá tartozó szerződések esetén. Nyilvánvaló, hogy ez a rendelkezés mindenképpen alkalmazandó volt és alkalmazandó, ha a szerződés érvénytelenségére, részleges érvénytelenségére nem tisztességtelenség okán hivatkoztak. Amennyiben viszont az érvénytelenségi ok a szerződéses rendelkezés tisztességtelensége, felmerült, hogy a DH2. törvény idézett rendelkezése összhangban van-e az uniós jog fogyasztóvédelmi rendelkezéseivel.

E körben az egyértelmű választ az EU Bíróság adta meg a Sziber ügyben hozott ítéletében (lásd az ítélet 53-55. pontjait). Az EU Bíróság álláspontja szerint, hogyha a jogalap nélkül megfizetett összegek visszatérítését a fogyasztó hatékony eljárás keretében követelheti, azzal elvileg nem ellentétes az a nemzeti szabályozás, amely az eredeti állapot helyreállítását kizárja. A nemzeti bíróság feladata ugyanakkor annak megvizsgálása, hogy a hatékony jogvédelem az eredeti állapot helyreállításának lehetősége nélkül biztosított-e.

Az ítéletet értelmezve arra az álláspontra kell jutni, hogy az eredeti állapot helyreállításának lehetőségét nem biztosító törvényi rendelkezés az EU Bíróság által felállított követelménynek megfelel. A szerződés érvényessé, illetve hatályossá nyilvánítása alkalmas arra, hogy a fogyasztó abba a helyzetbe kerüljön, amelyben a tisztességtelen feltétel hiányában lett volna.

## 7.3. A szerződés érvényessé nyilvánítása

A szerződés érvényessé nyilvánítása a bíróság olyan ex tunc hatályú döntése, amelynek célja a teljes érvénytelenséget eredményező érvénytelenségi ok kiküszöbölése, mégpedig a szerződés megkötésére visszamenőleges hatállyal. Az érvényessé nyilvánítás szerződésmódosítást jelent, amely azonban nem azonos a régi Ptk. 241. §-a szerinti szerződésmódosítással, sem annak feltételrendszere, sem időbeli hatálya tekintetében.<sup>60</sup>

Ha az érvénytelenségi ok jellegére tekintettel ez szükséges, az érvényessé nyilvánításra csak marasztalással egyidejűleg kerülhet sor.

A deviza alapú kölcsönszerződések esetén már a kezdetektől a bírói gyakorlat az érvénytelen szerződés érvényessé nyilvánítását tartotta a legalkalmasabb jogkövetkezménynek. A Kúria a 6/2013. PJE határozat 4. pontjában egyértelműen akként foglalt állást, hogy a deviza alapú kölcsönszerződésekkel kapcsolatos jogvitákban a bíróságoknak arra kell törekedniük, hogy minden lehetséges esetben kiküszöböljék az érvénytelenség okát és a szerződést érvényessé nyilvánítsák. A szerződés érvényessé nyilvánítása ugyanis olyan helyzetet teremt,

<sup>59</sup> Lásd az összefoglaló vélemény 3.1. pontját

<sup>60</sup> Lásd a 2015 november 9-10. napján tartott értekezlet emlékeztetője II/2. pont. E pontban kifejtésre került az is, hogy az érvényessé nyilvánításnak melyek az anyagi, illetve az eljárásjogi feltételei.



mintha a felek már eredetileg is érvényes szerződést kötöttek volna. A bíróság ilyen esetben a szerződés módosításával, kiegészítésével az érvénytelenségi ok folytán előállt érdeksérelmet küszöböli ki. Az érvényessé nyilvánításról különösen akkor indokolt rendelkezni, ha csak formainak tekinthető okból érvénytelen a szerződés.

A Kúria a szerződés érvényessé nyilvánítását eddig akkor alkalmazta, amikor a szerződés a régi Hpt. 213. § (1) bekezdés c) pontjában írtakat megsértve nem tartalmazta a kamat éves %-os mértékét. A Kúria határozataiban rámutatott, hogy ez a hiányosság a szerződés nem részleges, hanem teljes érvénytelenségét eredményezi. A hiányosság azonban formai, mivel a kamat a perek tárgyát képező szerződésekben abszolút mértékben meg volt határozva, így a szerződés érvényessé nyilvánításának nem látta akadályát. Annak nem tulajdonított jelentőséget, hogy a kamat kiszámítására a fogyasztó maga képes volt-e, elégségesnek tartotta, ha annak kiszámíthatósága bizonyított.

Ugyanakkor a Kúria nem értett egyet a Szegedi Ítéletábra egyes ítéletekben megjelent azon jogi álláspontjával, amely szerint a DH2. törvény alapján történt elszámolás során készült dokumentumban éves %-os mértékben feltüntetett kamat miatt a fenti érvénytelenségi ok orvoslódott.<sup>61</sup> A konvalidálódás azonban valójában érvényessé válás, tehát az az eset, amikor az érvénytelenség oka vagy magától hárul el (pl. a jogszabály időközben megváltozik), vagy azt a felek maguk hárítják el (pl. a szerződés módosításával). Az ilyen értelemben vett érvényessé válás a DH2. törvény rendelkezése folytán nem következett be. A DH2. törvény ugyanis nem rendelkezett akként, hogy a régi Hpt. 213. § (1) bekezdés c) pontja szerinti hiányosságot az elszámolásban szereplő kamatmérték pótolja.

#### 7. 4. A szerződés hatályossá nyilvánítása

A szerződés hatályossá nyilvánítása a bíróság ex nunc hatályú döntése. Célja a teljesen érvénytelen szerződésen alapuló jogviszony felszámolása. Ennek során a felek között az ítélelhozatalig történt, kölcsönösen egyenértékű teljesítések elismerésére kerül sor, a teljesítések jogalapjának megerősítésével.

A szerződés hatályossá nyilvánítása keretében lehetőség van az ítélelhozatal előtti időszakból fennmaradó, részben vagy egészében ellenszolgáltatás nélkül álló szolgáltatás, illetve a tartós jogviszonyt keletkeztető érvénytelen szerződés által a határozathozatal utáni időszakra ütemezett hátralékos törlesztő részeket tökerésének felek közötti olyan elszámolására, amely magán a bírósági döntésen alapul.<sup>62</sup>

A hatályossá nyilvánítás során számos probléma, megválaszolandó kérdés merül fel. Tekintettel azonban arra, hogy a Kúria gyakorlatában ilyen problémákkal nem találkozott, konkrét ügyekben ez a kérdés még nem merült fel, ezekre e tanulmány keretei között nem térünk ki.

#### 7. 5. A szerződés részleges érvénytelensége

A régi Ptk. 239. § (2) bekezdése értelmében a fogyasztói szerződés részbeni érvénytelenség esetén csak akkor dől meg, ha a szerződés az érvénytelen rész nélkül nem teljesíthető.

Fogyasztói szerződés részleges érvénytelenségének tipikus jogkövetkezménye a szerződéses rendelkezés tisztességtelensége esetén egyértelműen az, hogy a szerződés érvénytelenséggel érintett rendelkezései kiesnek a szerződésből. Olyannak tekintendők tehát, mintha nem is lennének a szerződés részei, a szerződésnek pedig az érvénytelenséggel nem érintett rendelkezései fennmaradnak, megőrzik kötőerejüket. Feltéve természetesen, hogy a szerző-

<sup>61</sup> Gfv.VII.30167/2017/6.

<sup>62</sup> Lásd a 2015. november 9-10-ei emlékeztető II/3pont.

dés az érvénytelen rendelkezés nélkül is teljesíthető.<sup>63</sup> Ez a jogkövetkezmény akkor is, ha a tisztességtelen szerződési rendelkezés fizetési kötelezettséget nem eredményezett.

Más esetekben azonban a tisztességtelen szerződési rendelkezés alapján fizetési kötelezettség jött létre és ezen kötelezettségének a fogyasztó eleget is tett (ez következett be például a tisztességtelennek bizonyult egyoldalú kamat-, költség- és díjemeléseket lehetővé tevő szerződéses rendelkezések esetén). Ilyen esetben a tisztességtelenül felszámított összeg a fogyasztónak visszajár, a jogalap nélküli gazdagodás szabályainak megfelelő alkalmazásával. Az elszámolás során többek között ezen tisztességtelenül felszámított összegek visszafizetéséről kellett rendelkezni, mégpedig időbeli hatály nélkül. Az uniós joggal ugyanis ellentétes lenne egy olyan gyakorlat, amely a szerződéses rendelkezés tisztességtelenségét megállapító jogerős ítélet meghozatalától szüntetné meg a tisztességtelen rendelkezés alapján a fogyasztót terhelő fizetési kötelezettséget.

Más megítélés alá esik, ha a szerződés a tisztességtelen szerződési rendelkezés folytán nem teljesíthető. Ennek egyik mára már tisztázott esete volt az, amikor a szerződésekben a pénzügyi intézmények tisztességtelenül kétnemű árfolyamot alkalmaztak. A Kásler ügyben az EU Bíróság egyértelműen akként foglalt állást, hogy ilyen esetben a nemzeti jog diszpozitív rendelkezése a szerződés részévé válik. Ennek megfelelően rendelkezett a DH1. törvény a szerződés részlegesen érvénytelen rendelkezésének a törvényben meghatározott tartalommal történő érvényessé nyilvánításáról.

Az EU Bíróság hivatkozott ítéletéből ugyanakkor nem következik egyértelműen, hogy mi a jogkövetkezménye annak, ha a tisztességtelen szerződési rendelkezés nélkül a szerződés nem teljesíthető és nincs olyan diszpozitív nemzeti törvényi rendelkezés, amely a tisztességtelen szerződési rendelkezés helyébe léphetne. E körben eltérő jogi álláspontok vannak.

A szerződés részleges érvénytelenségének oka nemcsak a szerződéses rendelkezés tisztességtelensége lehet. Ha a szerződéses rendelkezés nem tisztességtelenség okán érvénytelen, a jogkövetkezmény ez esetben is a szerződéses rendelkezés kiesése a szerződésből. Előfordulhat ugyanakkor, hogy az érvénytelen szerződési rendelkezés elhagyása esetén a szerződés nem teljesíthető. E körben ugyancsak nincs kialakult egységes jogértelmezés. Ezt az érvénytelenség jogkövetkezményeinek alkalmazhatóságával foglalkozó joggyakorlat-elemző csoport összefoglaló véleménye is jól mutatja. E kérdéskörnek kúriai joggyakorlata nincs.

## 8. A teljes és részleges érvénytelenség egymáshoz való viszonya

A szerződés teljes érvénytelenségének megállapítására irányuló kereseti kérelem esetén a bíróság megállapíthatja a szerződés részleges érvénytelenségét az ezt meghaladó kereset elutasításával, ha úgy ítéli meg, hogy a részleges érvénytelenség megállapításának feltételei fennállnak.

Amennyiben a kereset kizárólag részleges érvénytelenség megállapítására irányul, de a bíróság észleli, hogy a szerződés teljes érvénytelenségének esete áll fenn, erről tájékoztatnia kell a feleket, és fel kell őket hívni nyilatkozattételre. Ennek megfelelő kereseti kérelem hiányában azonban a szerződés teljes semmisége nem állapítható meg és a kereset el kell utasítani.

<sup>63</sup> Ez következik az EU Bíróság joggyakorlatából, így például a C. 482/13, C-484/13. és C-487/13 sz. egyesített ügyekben hozott ítéletből.

## 9. Záró gondolatok

Tényként rögzíthető, hogy a bíróságok rendkívül nehéz, eddig soha nem tapasztalható helyzetbe kerültek a rendkívül nagyszámú, rövid időn belül érkező, jellemzően azonos jogkérdéseket felvető, nagy társadalmi kihatású és jelentős társadalmi érdeklődést kiváltó perek intézése során. Ezekben a perekben emellett részben olyan jogi kérdések merültek fel, amelyekben az EU Bíróság rendelkezik jogértelmezési monopóliummal. A bíróságok a jogegység lehetőség szerinti biztosítása érdekében – megítélésünk szerint - minden jogszabály által biztosított eszközzel éltek.

A jogkeresők és a bíróságok helyzetét nehezítette és nehezíti, hogy a fogyasztók egyedi perekben próbálták, próbálják jogos, vagy jogosnak vélt igényeiket érvényesíteni. Szinte alig került sor közérdekű kereset indításra, pedig az igényérvényesítésre az esetek döntő többségében sokkal hatékonyabb megoldást jelentene egy koncentrált per (pl. a ténytanúsítványok kapcsán).

Az adott helyzetben szükség volt és néhány tekintetben meg is valósult a jogalkotó és a jogalkalmazó bizonyos fokú együttműködése. A tanulmányban részletezett esetekben, a specális helyzetre tekintettel a jogalkotó szükségesnek látta, és az EU Bíróság az uniós joggal összeegyeztethetőnek találta a régi Ptk. egyes rendelkezései alkalmazhatóságának kizárását.

Az ügyekben, amelyet a tanulmány is bemutatott, olyan jogkérdések merültek fel, amelyek az 1960 óta hatályos, bár többször módosított régi Ptk. rendelkezéseinek értelmezését igényelték, igényli. Ezeknek a kérdéseknek a megválaszolására azonban a jogalkalmazás részéről korábban még nem került sor, és ezzel a vonatkozó jogirodalom is adós maradt. A végleges válaszok akkor fognak megszületni, ha a jogi álláspont kialakítása konkrét perekben elkerülhetlenné válik. Nem kizárt, hogy egyes kérdésekben az EU Bíróság jogi álláspontjának megismerése is szükségessé válik.

Fontosnak tartjuk hangsúlyozni, hogy téves és visszautasítandó az a fogyasztóvédelmi szervezetek részéről elhangzott vád, miszerint a bíróságok a bankok oldalára álltak. A bíróságok igyekeztek és igyekeznek a jogszabályi rendelkezéseket, ideértve a vonatkozó uniós jogot is szakszerűen, legjobb tudásuk szerint értelmezni és alkalmazni.



dr. Walter György  
*egyetemi docens*  
*Budapesti Corvinus Egyetem*  
*Gazdálkodástudományi Kar*  
*Befektetések és Vállalati Pénzügy Tanszék*

**VÁLLALATI ÉS PROJEKT DEVIZAHITELEK  
ALAKULÁSA ÉS KOCKÁZATA MAGYARORSZÁGON**



A vállalati devizahitelezés tapasztalataiból leszűrhető következtetések iránymutatók lehetnek a következő évek hitelezési gyakorlatához. A magyar hitelintézeti statisztikákat elemezve bemutatjuk a vállalati hitelezés különféle szegmenseinek alakulását, vizsgáljuk a deviza és forintHITELEK, a projekt- és nem projekthitelek közötti összefüggéseket és kockázati profiljukat. Azt a következtetést vonjuk le, hogy a vállalati hitelezésen belül a devizahitelezés a válság éveire jelentősen megnőtt, és a teljes növekedésben a legfontosabb tényezővé vált. Ugyanakkor a devizahitel-állományt jelentősen befolyásolta, minőségét rontotta, hogy a portfóliót nagyrészt deviza projekthitelek, ingatlanHITELEK alkották, amelyek kockázata a többi hitelszegmenshez képest rosszabb volt. Ez a tény, valamint a projekteknél tapasztalható lassú work-out folyamat a banki hitelportfóliók átlagos kockázati számait hosszú távon is jelentősen lerontották.

## 1. Bevezetés

A lakossági devizahitelekről, ezek kockázatáról, hatásáról és lehetséges intézkedésekről a hétköznapi sajtóban és a szakirodalomban is sok szó esett az elmúlt években. Emellett talán kevesebb figyelem irányult a vállalati szektorra és a vállalati devizahitelezés tapasztalataira.

A magyar szakirodalomban is találkozunk kutatásokkal, elemzésekkel, amelyek a vállalati szektor devizakockázatát, a devizahitel felvételi motivációit, a devizahitelezés volumenét, jellemzőit vizsgálta, főként a válság előtti időszakra vonatkozóan. Ugyanakkor a válság lezárulta, a válság éveire vonatkozó aggregált hitelintézeti adatok, és nem utolsósorban a 2011 óta publikált projektfinanszírozási statisztikák lehetővé teszik, hogy a vállalati devizahitelezés aggregált adatait szegmenseire szétbontsuk, és az eddigieknél részletesebben is megvizsgáljuk. Megnyílt arra is a lehetőség, hogy elemezzük a válság előtti és utáni időszakot. Az eddig egységesnek kezelt vállalati hiteleket meg tudjuk bontani nem csupán deviza és forint, de projekt- és nem projekthitel alapon is. Ezekben a rész-szegmensekben számos kockázati adat (céltartalék, NPL<sup>1</sup> értékek) is rendelkezésre áll, amely az elemzést tovább segíti.

Az elmúlt évek, évtized stilizált tényeinek feldolgozásával és elemzésével új következtetéseket tudunk levonni, és válaszokat tudunk találni több fontos kérdésre is. Miként alakult a devizahitelezés dinamikája, kockázati számai a válság előtt és alatt, és hogyan viszonyult ez a forint vállalati hitelekhez? Miképpen befolyásolta mindezt a projekthitelezés, hogyan befolyásolta a devizahitelek és a teljes vállalati hitelezés alakulását, a bankok hitelportfóliójának kockázati mutatóit? A kérdésre adott válaszokat és következtetéseket érdemes lesz összekapcsolni a korábbi vállalati kockázatkezelési attitűdökre, vállalati devizakockázati pozíciókra vonatkozó hazai kutatások eredményeivel és következtetéseivel is. Az adatokból is úgy tűnik, hogy a válság lezárult, és a 2017-es év egy új időszak kezdete. Következtetéseink és a kérdésekre adott válaszaink tanulságul szolgálhatnak az elkövetkező időszak hitelezési gyakorlatához, annak érdekében, hogy a korábban elkövetett hibákat a finanszírozók elkerülhessék.

<sup>1</sup> Non performing loan



## 2. Irodalom összefoglaló, korábbi hazai kutatások

A vállalati devizahitelezést tárgyaló szakirodalom egy része a devizahitelezés makrogazdasági kockázataival, ezek hatásaival, a szabályozói kérdésekkel foglalkozik. A legtöbb kockázatról szóló szakirodalomban, de a sztenderd pénzügyi tankönyvekben is felmerül, hogy miként lehet különféleképpen csoportosítani és definiálni a devizakockázatot (tranzakciós kockázat, gazdasági, számviteli kockázat, stb.), illetve, hogy miként lehet azonosítani, meghatározni a vállalati szintű devizakockázatot, a nyitott pozíciót („mismatch”). A makrogazdasági, szabályozói kitekintéssel, más országok devizahitelezési kockázatával és tanulságaiival cikkünkben nem foglalkozunk.<sup>2</sup>

Az empirikus szakirodalom másik része vállalati szinten vizsgálja a devizahitelezés során kialakult kockázati helyzetet. A vizsgálatoknak két fő iránya van. Az első csoportba tartozók nyilvános árfolyam- és hozamadatokról elemzik, hogy a devizaárfolyam-változás a vállalatoknál mekkora változást okoz az árfolyamokban, hozamokban, továbbá ennek vállalati motivációját, a vállalati szektor kapcsolatát vizsgálják. Ez egy jelentős nyilvános árfolyam idősort feltételez, amely a magyar cégeknél ritkán áll rendelkezésre. A másik elemzési irányt az elérhető céges adatbázisok, ezen belül a céges beszámolók és egyéb nyilvános cégadatok elemzése, valamint kérdőíves, interjú vizsgálatok eredményeinek bemutatása jelenti.<sup>3</sup>

A magyar kutatások jellemzően a második csoportba tartoznak, ennek kapcsán több elemzés is készült a válság előtti és az válság időszakára. Bodnár (2006) először a vállalati devizahitelek alakulását mutatja be 2005-ig bezárólag, stilizált tények leírásával. Bemutatja a már akkor is nyilvánvalóan növekvő nettó devizapozíciót, és mivel ágazati, ingatlanokra vonatkozó adatokat is publikál, ezek a projektekkel kapcsolatos kutatás számára is hasznos információk. Ezek után a kis- és középvállalati (KKV) körben elvégzett kérdőíves vizsgálat eredményeit mutatja be. Vizsgálja a devizában való eladósodás két fő motívumát, az esetleges devizában történő bevételek hatását, illetve a kamatkülönbözetben rejlő lehetőségeket. Az eredmények alapján a devizahitel felvételében a döntő motiváció a kamatkülönbözet volt. Ugyanakkor vizsgálták a kockázatkezelés vállalaton belüli alkalmazását és megítélését, és azt találták, hogy kevesen vannak tudatában az árfolyamváltozás devizahitelek-re gyakorolt hatásával, az árfolyamkockázatot alulbecsülik. A vállalatok kis hányada jelezte azt, hogy használ kockázatkezelésre szolgáló eszközöket, jellemzően csak a természetes fedezeti megoldásokat említették meg. Vizsgálták a különböző mértékű árfolyam elmozdulás hatását is, és az így negatív eredményt kimutató vállalatokat, és azt találták, hogy a forint gyengülés összességében negatív hatással járna a vizsgált vállalati csoportra.

Bodnár (2009) későbbi kutatásában folytatja (újabb kérdőívvel gyűjtött és interjú adatok alapján) a 2006-os munkáját, ugyanakkor a vizsgálatot kiterjeszti a nagyvállalatokra is. Amellett, hogy a vállalati hitel struktúrát elemzi, fontos irányt jelent a kockázat kezelésének, a fedezeti eszközök használatának, a vállalati motivációk megértésének kérdésköre is. A következtetések szerint a devizahitel felvételének indoka továbbra is az alacsony kamat

<sup>2</sup> E témakörhöz tartozó szakirodalmat jól áttekinti például: ZETTELMEYER et al, 2010 és BODNÁR, 2006

<sup>3</sup> A két irány nemzetközi szakirodalmáról jó összefoglalót ad BODNÁR, 2009

maradt, ugyanakkor minél nagyobb volt a vállalat, annál kevésbé volt már ez az elsődleges szempont, és előtérbe került a természetes fedezés mint cél. A válaszok alapján a vállalatok az árfolyamkockázatra jellemzően továbbra sem figyelnek, és a kockázatkezelést drágának, bonyolultnak tartják,<sup>4</sup> bár a nagyvállalatok esetében itt is jobb eredmények tapasztalhatóak. Ezek után a tanulmány aggregáltan vizsgálja az árfolyamváltozás hatását a vállalatokra.

Erdész et al. (2012) majd Erdész et al. (2013) tanulmányaikban - szintén a vállalati szektort tartalmazó adatbázisokból dolgozva - a vállalati devizakockázatokat, a nyitott, ún. „currency mismatch” pozíciókat kutatja. A „currency mismatch” definiálása és ennek alapján történt cégbesorolás után azt vizsgálja, hogy milyen jellemzői voltak a kockázattal rendelkező vállalatoknak a válság előtt, és hogyan reagáltak a válságra (2010-re), a többi, kockázattal nem rendelkező cégekhez képest. Elemzésükben bemutatják, hogy bár csak a cégek 7%-a volt nyitott pozícióban (eszköz-forrás struktúra, export-import vizsgálat alapján besorolva), de a devizahitelek kétharmada ilyen vállalatokhoz tartozik. A „mismatch„ kockázati pozícióval rendelkező cégek a viszonyítási csoporthoz képest nagyobbak, és jobban eladósodottak voltak, ami azt jelzi, hogy jobban kihasználták az olcsóbb hitel lehetőséget és az olcsóbb likviditást. A devizahiteles cégek teljesítménye rosszabb volt a válságban, különösen a „mismatch” pozícióban lévő cégeké, ezek hitelképessége rosszabbá vált. A devizahitel állomány esett, és ez keresleti, valamint kínálati oldalról is magyarázható. A devizahitelek átlagos futamideje is csökkent. A vállalatokat vizsgálva megerősítették, hogy a devizaválság jelentős mérleghatásokkal, korrekciókkal járt, így a kockázatos pozícióban lévő cégek összgazdasági kockázata már csökkent.

Vonnák (2015) tanulmányában folytatta a vállalati devizahitel stilizált tényeinek bemutatását, amelyekben már kockázat adatokat, NPL rátákat is közöl. Tanulmányában vállalati adatbázist elemezve hipotetikus adósság-nemteljesítési rátákat (Probability of Default) számol, arra koncentrálva, hogy ezek a ráták a devizahiteles vállalatok esetében romlanak-e a forint hitellel rendelkező vállalatokhoz képest. Az eredmények alapján arra a következtetésre jut, hogy az adatok a svájci frank devizahiteles cégek és pozíciók esetében minden szempontból kockázatosabb és rosszabb helyzetet mutatnak, mint az euró és forint hiteles cégek esetében. A svájci frankban eladósodott vállalatok már a válság előtt a hitelfelvételkor kockázatosabbak voltak. Ezekhez a vállalatokhoz nagyobb valószínűséggel tartoztak a hazai tulajdonú, alacsony tőkeerejű, kevés exporttal rendelkező cégek. A svájci frankban eladósodottakat jobban sújtotta a devizaárfolyam változása, mint az euró hitellel rendelkezőket, és kockázati szintjük jelentősen emelkedett a válság kezdetekor.

Endrész et al (2014) 2004-2011-es cégadatokot elemezve azt vizsgálja, hogy adott deviza volatilitás, le- és felértékelés miként hatott a reálberuházásokra, a versenyképességre. Számításaik alapján a válság előtt a devizahitelezés növelte a beruházási rátákat, növelte a likviditást, és mindez jelentősebb volt a kisebb, hazai piacra termelő vállalatok esetében. A válság után azonban, együtt a forint leértékelődésével, a kedvezőtlen mérleghatások miatt, devizahiteles cégek beruházásai jobban csökkentek.

<sup>4</sup> A vállalati kockázatkezelésben is megjelenő viselkedési hatásokkal foglalkozik BERLINGER et al., 2018

### 3. Vállalati devizahitelek és projekthitelek alakulása 2017-ig – stilizált tények

A fenti hazai kutatásokra egyaránt jellemző, hogy a vállalati devizahitelek alakulását, stilizált tények bemutatását is tartalmazzák, és következtetéseiket részben erre építik. Ez kiindulópontot jelent a jelenlegi kutatáshoz. A stilizált tények bemutatását most már egészen 2017-ig, vagyis a válság utánig meg lehet tenni, valamint a projektekre vonatkozó adatok beépítésével a korábbi kutatások eredményeit is magyarázni lehet.

A következőkben részben a fenti kutatások által közölt adatokat használjuk fel, nagyobb részt az MNB által közzétett hitelintézeti portfólióra vonatkozó adatbázisra támaszkodunk<sup>5</sup> (MNB, 2018). A korábbi kutatások általában 2011-es időszak előtti adatokat tartalmaznak, míg az MNB adatbázisa - a jelen kutatás időpontjában - a 2005-2017 időszakot öleli fel. Az újszerű elemzésre és következtetésre alapot adó adatok 2011-től kezdődően állnak rendelkezésre, ugyanis ekkor már az adatszolgáltatás külön tartalmazta a projekthiteleket a vállalati hitelekben belül. Mindez azért fontos, mert az eddigi elemzések a vállalati hiteleket és a projekthiteleket nem választották szét, holott ezek kockázati profilja, vállalati mérlegstruktúrája lényegesen különbözik.

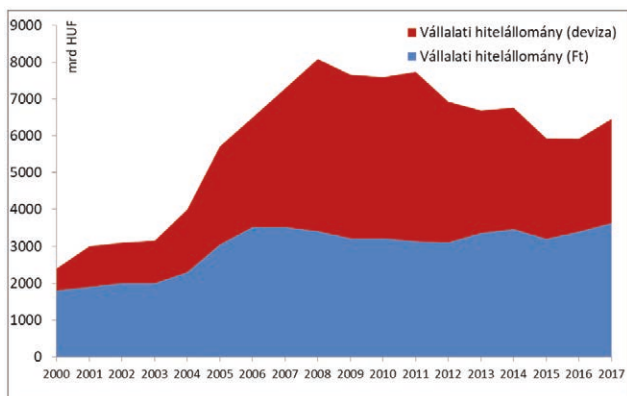
A projektfinanszírozási adatok elemzésével azonban lehetőség nyílt a tisztán vállalati hitelek és emellett az egyre nagyobb volumenű projekthitelek elemzésére, amely egy korábbi kutatásban már részben megtörtént.<sup>6</sup> Ebben bemutatásra és alátámasztásra került, hogy a projektfinanszírozás súlya a válság előtti időszakra nagyon megnőtt, miközben, mint azt a válság kockázati statisztikái mutatták, a kockázata nagyobb volt a normál vállalati hitelekhez képest, és ez az egész banki vállalati portfóliót jelentősen rontotta. A továbbiakban ezt az elemzést tudjuk kiegészíteni a forint- és devizahiteleket szétbontva, valamint az így kapott eredményeket összekapcsoljuk a korábbi kutatások eredményeivel.

A bankok által vállalatoknak (nem pénzügyi vállalkozásoknak) nyújtott hitelek állománya a válsági időszakáig folyamatosan emelkedett, majd 2009-2016-ig csökkent. A válság bekövetkezte utáni időszakot tekintve 2017 volt az első év, amikor a vállalati hitelállomány újra növekedni kezdett. Ugyanakkor az is látható, hogy az igazi változás a devizahitel állományban történt. Ennek mértéke, főleg 2003-tól kezdve, folyamatosan emelkedett, és az ugrásszerű növekedés éppen a válság előtti 3-4 évre tehető. Ekkor a devizahitelek aránya a 2003-2005 évben tapasztalható 35-40%-ról 2008-ra 55% körüli szintre ugrott. Fontos tény, hogy a forint vállalati hitelek állománya 2006-tól kezdve lényegében még a válság hatására sem változott, egy szűk sávban, 3.100-3.400 milliárd forint (10-11 milliárd EUR) érték között mozgott. A válság alatti igazi csökkenést a devizahitelek visszaesése okozta, amely aggregált szinten is radikális csökkenést jelentett.

<sup>5</sup> Az adatok a magyar bankrendszerben működő hitelintézetek adatait tartalmazzák.

<sup>6</sup> WALTER, 2017

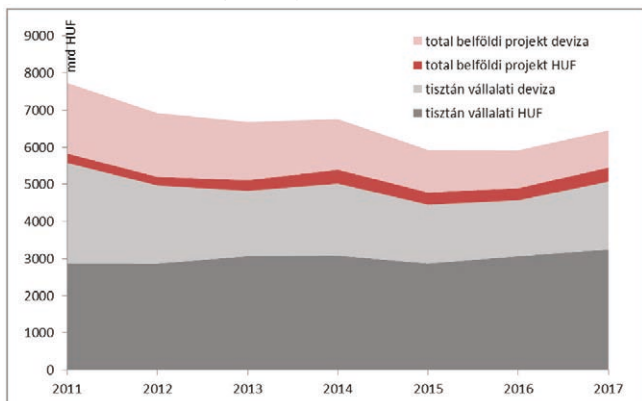
1. ábra: Vállalati hitelállomány forintban és devizában (2000-2017)



Forrás: saját szerkesztés Bodnár (2016) és MNB (2018) adatbázisa alapján

Walter (2017) tanulmányában már bemutatta, hogy miképpen bontható fel a korábban egységesnek kezelt vállalati hitelállomány projekthitelre és a projekteket nem tartalmazó „tisztá” vállalati hitelállományra. A következőkben is így bontjuk tovább a vállalati hitelállományt, immár a 2017-es adatokat is figyelembe véve deviza-, illetve forint hitelekre. Az kiolvasható, hogy sem a forint vállalati, sem a forintban kiadott projekthitelek állománya lényegében nem változott még a válság alatt sem. Ezzel szemben a devizahitel állományok vállalati és projekt szinten is csökkentek 2016-ig. A teljes vállalati devizahitelekben belül a projekthitelek aránya jelentősnek mondható, 2011-2016 között 40-47% között mozgott, és csak 2017-re csökkent le 35%-ra. Jellemző a két hiteltípus kockázati, futamidőbeli, behajthatósági, rugalmassági tulajdonságaira, hogy míg a tisztán deviza vállalati hitelek állomány két nagy - 2013-2014-es évi - csökkenés után (valószínűleg a gyorsabb mérlegátstrukturálás következtében) lényegében szinten maradt 2017-ig, addig a deviza projekthitelek lassabb ütemben, de folyamatosan csökkentek, bruttó állományuk minden évben 150-200 milliárd forinttal esett, és ez a folyamat csak 2017-ben állt meg. Ez alátámasztja a projektstruktúrák rugalmatlanságára, a hosszabb futamidőkre, a lassabb biztosíték érvényesítési lehetőségekre vonatkozó tapasztalatainkat.

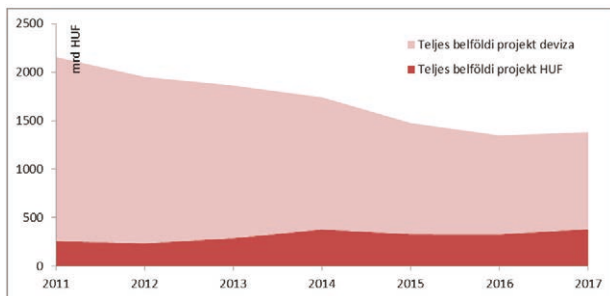
2. ábra: Vállalati hitelállomány és projekthitelek forintban és devizában (2000-2017)



Forrás: saját szerkesztés, MNB (2018) adatbázisa alapján

A projekthitelekben belül vizsgálva is azt látjuk, hogy a projektfinanszírozás döntő többségben devizahittel történt, ennek aránya 2011-ben mintegy 88% volt. Érdekes, hogy még a válság alatt sem csökkent a forintban denominált projekthitelek állománya, szemben a deviza projekthitelekkel. Ugyanakkor valószínűsíthető, hogy a forint projekthitelek állományának alakulásában az is szerepet játszhatott, hogy deviza projekthiteleket forintosították, ha tudták.

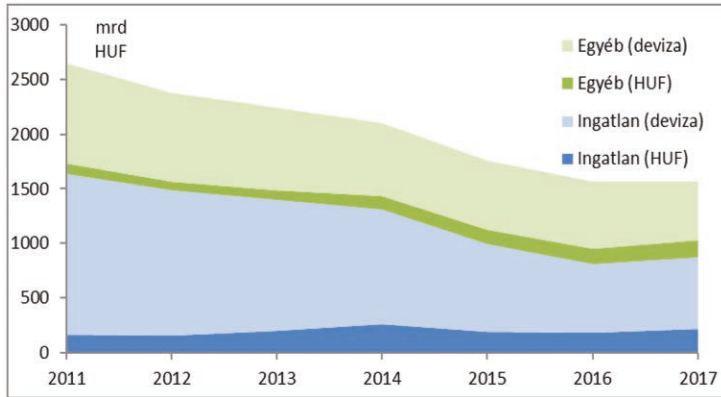
3. ábra: Projekthitelek forintban és devizában



Forrás: saját szerkesztés, MNB (2018) adatbázisa alapján

Ha összevetjük a projekthitelek belüli szegmenseket és összehasonlítjuk az ingatlan célú (vásárlás, fejlesztés) projekthitelekkel a többi ágazat (energetika, közlekedés, stb.) projekthiteleivel, akkor azt látjuk, hogy 2011-ben a projekthitelek több mint felét a devizában folyósított ingatlan projekthitelek tették ki. Az évek alatt bár az egyéb projektek devizahitel állománya is csökkent, a legnagyobb esés mégis a deviza ingatlan-projekthitelekben történt, míg a forint ingatlan-projekthitelek állománya lényegében nem változott. 2011-előtti időszakra sajnos nincsenek projektfinanszírozásra vonatkozó adataink. Ugyanakkor korábbi kutatások szektorálisan elemzik a devizahiteleket és itt külön kategóriaként megjelenik az ingatlan szektor mint hitelfelvevő. Az ingatlanszektor jellegzetesen projektekre és projektfinanszírozásra épül, így itt valószínűleg jelentős átfedés van a később külön kategóriában megjelenő ingatlan projektekkel. Bodnár (2009) adatai alapján a válság előtt, 2008-ban, a teljes ingatlan szektor belföldi bankok által nyújtott hitele mintegy 2.000 milliárd forint volt, és ebből körülbelül 1.500 milliárd volt devizahitel. 2011-ben az ingatlan projekthitelek állománya 1.600 milliárd körül volt, 1.460 milliárd forint körüli deviza projekthitel volumennel. A 2008-as állományok szinte biztosan nem nőttek 2008 és 2011 között, így jogosan feltételezhetjük, hogy az említett 2008-as ingatlanszektor hitelállomány lényegében projekthitel volt, ezen belül is devizahitel lehetett. Ha hozzávesszük, hogy az építőipar 2008-as teljes állománya 500-600 milliárd forint volt, és ennek a fele devizahitel, akkor hozzátehetjük, hogy valószínűleg ennek nagy része is projekthitel lehetett. Mindezt még alátámasztja az a bemutatott adat is, hogy a devizahitelek általában hosszabb futamidejűek, mint a forint hitelek, aminek egyik motivációs indoka lehet, hogy a kamatelőny hosszabb távon jobban érvényesül.

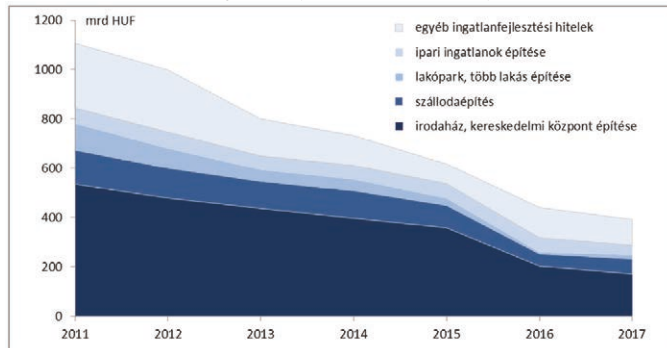
4. ábra: Ingatlan- és egyéb projekthitelek (forintban és devizában)



Forrás: saját szerkesztés, MNB (2018) adatbázisa alapján

Azt már láttuk, hogy a projekthitelek túlnyomó többsége devizahitel volt. Ha megvizsgáljuk az ingatlan projekteket és ezen belül is a legnagyobb csoportot, a legtöbb problémát okozó ingatlanfejlesztést, akkor azt látjuk, hogy ezen belül a devizahitelek aránya közel 90% volt a válság elejére. Ezek állománya az elmúlt hat évben folyamatosan csökkent, mintegy harmadára esett, és ez az egyik olyan hitelezési szegmens, amely még 2017-ben sem növekedett.<sup>7</sup> Azt is láthatjuk, hogy az ingatlanfejlesztés mintegy fele irodaházakhoz, kereskedelmi ingatlanokhoz kapcsolódik, a másik fele pedig szállodák, lakóparkok, ipari ingatlanprojektekhez tartozik. Ez utóbbiak üzleti modelljéből és gyakorlatából adódóan az ingatlanfejlesztés jóval kevesebb eséllyel indexálódik a deviza árfolyamhoz. Így ezek devizakitettsége biztosan magasnak mondható.

5. ábra: Ingatlanfejlesztési deviza-projekthitelek



Forrás: saját szerkesztés, MNB (2018) adatbázisa alapján

<sup>7</sup> Bár a forint alapú ingatlanfejlesztési projekthitelek állománya kis mértékben már nőtt, összességében az ingatlanfejlesztési projekthitelek értéke még 2017-ben is tovább csökkent a kedvező ingatlanpiaci fejlemények és körülmények ellenére.

## 4. Kockázati adatok a vállalati devizahitel portfólióban

A következőkben a vállalati forint- és devizahitelek kockázati számait hasonlítjuk össze a céltartalékképzést, a nem teljesítő portfóliók alakulását és egymáshoz képesti viszonyát elemezve. A bruttó hitelállományt vizsgálta után most bemutatjuk az adott szegmensben képzett céltartalékok értékét és ezek százalékos arányát a teljes hitelállományhoz képest. Ugyancsak rendelkezésre állnak a fizetési késedelemben lévő, „default”-nak számító hitelek szegmensenként lebontott adatai is.

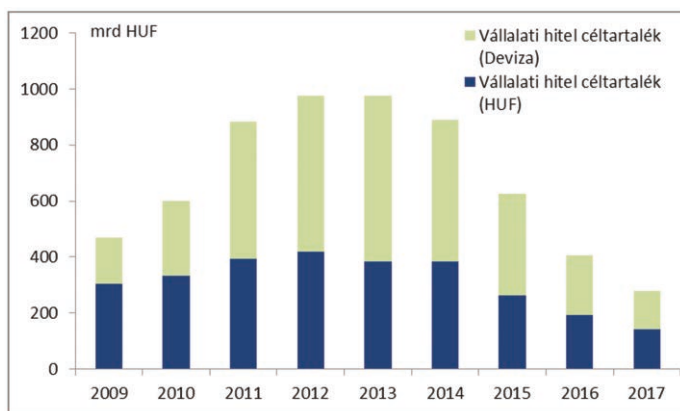
A szabályozó, valamint a kockázatelemző, rating cégek (pl. Moody's) definiálják azokat az irányelveket, amelyek default-ot jelentenek. Ezek a definíciók szubjektív elemeket is tartalmaznak. Általában a jelentősebb összegű („material obligation”), 90 napos fizetési késedelemben lévő tartozás számít default eseménynek, vagy olyan esemény bekövetkezése, amely valószínűleg fizetési képtelenséget okoz. Ennek pontos körülményeit (késve fizetést, jogi eljárás megindulása, átstrukturálások), illetve, hogy mi számít jelentős tartozásnak a szabályozás több pontban tárgyalja. (CRR, 2013; Moody's, 2013). Ennek alapján az elemzésünkben a 90 napon túli fizetési késedelemben lévő állományokat tekintjük nem fizető, nem-teljesítő hiteleknek (NPL hitelek).

A céltartalékok állományára, a nem-teljesítő portfólió állományára és a projekthitelek állományára sajnos nem egyforma hosszúságú idősorok állnak rendelkezésre. A vállalati devizahitelekre képzett céltartalékokról 2009-től publikálnak statisztikát, ugyanakkor a projekthitelekénél ez csak 2011-től áll rendelkezésre. A projekthitelekénél a nemfizető, késedelemben lévő portfóliónál nem áll rendelkezésre deviza szerinti bontás, így itt a tisztán vállalati/projekthitel szétválasztást nem tudjuk megtenni.

2009-től tekintve a vállalati forint- és devizahitelekre képzett céltartalékokat, azt tapasztaljuk, hogy a forint hitelekre a válság elején nagyobb céltartalékképzés történt, mint a devizahitelek esetében, ahol a kockázat növekedése (vagy realizálása) mintha később történt volna meg. Ugyanakkor a forint hitelekénél a céltartalék állomány egészen 2015-ig kevésbé változott, míg a devizahitelekénél ez meredeken emelkedett, és 2011-re állományi szinten is a forintHITELEKEN képzett céltartalék értéket meghaladta. Ez a kockázatonövekedés a teljes hitelállományhoz képest számított arányokon is megmutatkozik, a devizahitelekénél néhány év alatt a céltartalék aránya 4%-ról 18%-ra nőtt, szemben a forintHITELEK stabilnak mondható 9-13%-ával (2011 után a forint hitelekénél ez mindvégig rosszabb statisztikát mutat). Itt is érzékelhető, hogy a devizahitelek esetében a kockázatok kimutatása mintha később kezdődött volna, a forint hitelekhez képest 1-2 év késedelem tapasztalható.

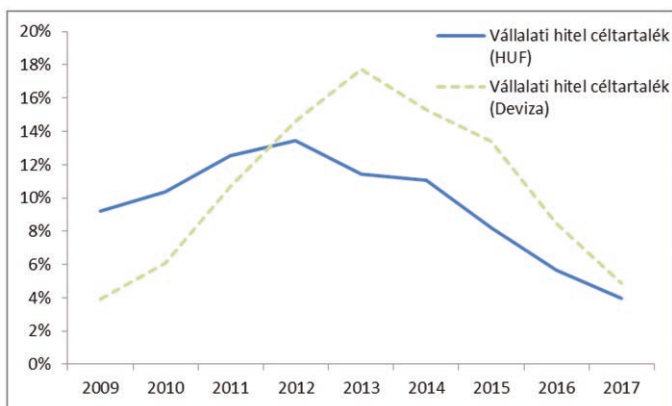


6. ábra: Céltartalék állomány vállalati hiteleknel (forint és deviza)



Forrás: saját szerkesztés, MNB (2018) adatbázisa alapján

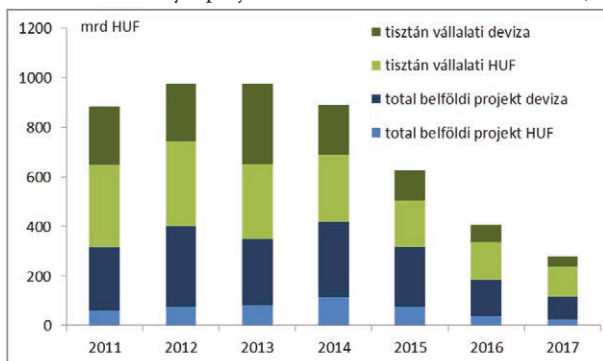
7. ábra: Céltartalék állomány aránya a hitelportfólióhoz képest vállalati hiteleknel (forint és deviza)



Forrás: saját szerkesztés, MNB (2018) adatbázisa alapján

2011-től kezdve már meg tudjuk különböztetni a vállalati és projekthiteleket és az erre képzett céltartalékokat is. A céltartalék állomány lényegében 2011-2014 között kevésbé változott – a céltartalékok 2009-2011-ben futottak fel meredeken –, ekkor már a 800-1000 milliárd forintos sávban mozgott. Egyértelműen csak 2014 után figyelhető meg javulás, ami több hatás eredője. Egyrészt származhat a hitelkockázatok javulásából, a biztosíték értékesítés után a hitel lezárásából, vagy a rossz hitelek értékesítéséből, a tényleges veszteségek elszámolásából. Ugyanakkor tény, hogy 2014-2017 között a céltartalék állomány jelentősen csökkent. A projektfinanszírozás eltérő kockázatát és elnyúló kezelését mutatja, hogy legkésebb a projekthitelek céltartalék állománya kezdett javulni. Amennyiben a devizahiteleket elemezzük, azt látjuk, hogy devizahitel-céltartalékok több mint fele projektekhez köthető.

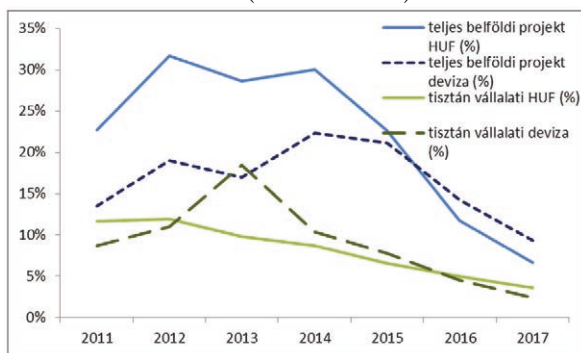
8. ábra: Céltartalék állomány a projekt és a tisztán vállalati hiteleknel (forint és deviza)



Forrás: saját szerkesztés, MNB (2018) adatbázisa alapján

A deviza projekthitelek kimagasló kockázatát még inkább kiemelhetjük, ha a céltartalék/bruttó állomány arányát vizsgáljuk. A válság éveiben a belföldi forint projekthitelek statisztikája a legrosszabb, bár ez összehasonlítási célból kevésbé releváns, hiszen ennek állománya a többi szegmens töredéke (nyolcada-tizede), de azért felhívja a figyelmet a magas projektkockázatra. A tisztán vállalati forint- és devizahitelek, valamint a deviza projekthitelek állománya nagyságrendileg közel van egymáshoz, így ezeket már célszerűbb összehasonlítani. Itt azt látjuk, hogy a legrosszabb képet a deviza projekthitelek mutatják (13-21% között), amely a tisztán vállalati hitelekhez képest, legyen deviza vagy forint hitel, folyamatosan nagyobb arányos várható veszteségarányt mutat. Ez csak 2017-re javul lényegesen, de még ekkor is rosszabb, mint bármely más szegmens esetében. A többi tisztán vállalati hitelszegmensben a céltartalék aránya 10% körül van (kivéve egy kiugró 2014-es évi adatot), amely 2014-től kezdve évről évre javul, és kerül 5% körüli szintre. A 9. ábra azt is jól alátámasztja, hogy a projektfinanszírozás elhúzódóan lehet negatív hatással a banki mérlegekre. A megtérülések, a work-out folyamatok, a biztosíték-értvényesítések, az átstrukturálások lassan haladnak, ezért a céltartalékok állomány javulása és a tisztulás csak egy-két évvel később jelentkezik a normál vállalati hitelekhez képest. Úgy tűnik, hogy a projekthitelekben belül ez a devizahitelekre még inkább érvényes.

9. ábra: Céltartalék állomány aránya a bruttó hitelállományhoz projekt és a tisztán vállalati hiteleknel (forint és deviza)

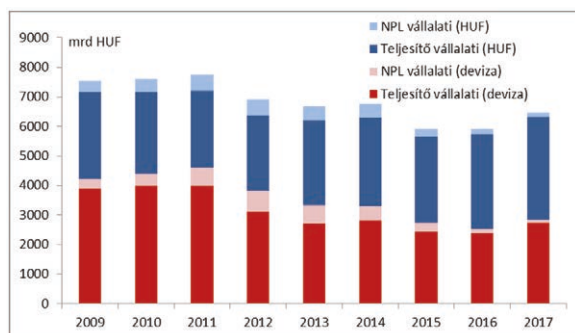


Forrás: saját szerkesztés, MNB (2018) adatbázisa alapján

A forint/devizahitel, vállalati/projekthitel és az NPL kapcsolatában van leginkább limitálva elemzési lehetőségünk. Az NPL állományt forint és deviza bontásban 2009-től tudjuk követni, de ezt projekt/vállalati vetületben nem tudjuk elemezni adathiány miatt.

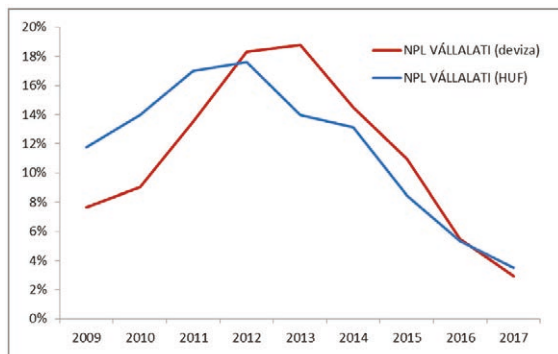
Az NPL állomány és annak arányának alakulását tekintve hasonló következtetéseket vonhatunk le, mint amit a céltartalékképzésnél láttunk. Az NPL portfólió a devizahiteleknel a válság kezdeti éveiben alacsonyabb volt, majd 2011-re megnőtt, és már meghaladta a forint hitelek NPL portfólióját. A devizahitelek NPL rátája 2012-re került a forint hitelek NPL-rátája fölé, később, 2012-2013-ban érte el csúcsertékét (kb. 18-19%), amikor a forint hiteleknel már javulás volt tapasztalható. 2016-ig a devizahitelek NPL rátája végig meghaladta a forint hitelekét. Érdekes lenne tudni, hogy ezen NPL portfólióban mennyi volt a deviza és mennyi a forint projekthitel, erre azonban csak közvetett adataink vannak. Korábbi kutatásból (Walter, 2018) tudjuk, hogy a projektek NPL rátája lényegesen magasabb volt (20% felett), mint a legrosszabb időszak tisztán vállalati NPL rátája (12%). Azt is tudjuk, hogy a projektek 90%-ban voltak devizahitelek, és ezen belül is döntő többségük ingatlanprojektek voltak. Ezek alapján joggal következtethetünk arra, hogy a rossz deviza NPL statisztikákban erőteljes súlyt képviselnek a deviza projekthitelek és ezen belül is az ingatlan projekthitelek rendkívül rossz kockázati értékei.

10. ábra: Teljesítő és nem-teljesítő (NPL) portfóliók alakulása forint és deviza vállalati hitelek esetén



Forrás: saját szerkesztés, MNB (2018) adatbázisa alapján

11. ábra: NPL ráták alakulása forint és deviza vállalati hitelek esetén



Forrás: saját szerkesztés, MNB (2018) adatbázisa alapján

A fenti adatokból azt tapasztaljuk, hogy a deviza projekthitelek kockázatosabb profilt mutatnak. Így természetesen adódik a kérdés, kapcsolódva a korábbi kutatásokhoz, hogy az adott projekthitelek esetén mekkora lehet a nyitott devizakockázat, a „mismatch”. Erre csak közvetett információink vannak, elsősorban a 2009-es időszak előttre vonatkozó kutatásokból. *Bodnár* (2009) kutatásában számolta adott ágazatok deviza-export arányát a teljes bevételhez képest. Ez alapján a devizabevétel aránya a teljes ágazati bevételhez képest az ingatlan szektorban 10% körül volt, az építőiparnál 5% alatti. Vagyis, amennyiben ezek nagy hányada projekthitel volt, kijelenthetjük, hogy az ingatlanprojektek nagy része nem rendelkezett devizabevétellel, tehát nyitott devizakockázatot hordozott.

A devizában történő hitelfelvétel indoka nyilvánvalóan az alacsonyabb kamatszint lehetett, amely, mint általános motiváció ezekből a kérdőíves kutatásokból is egyértelműen adódik. Piaci tranzakciós adatokból tudjuk, hogy a projekthitelek bevételének egy részét, még ha nem is volt export, természetes fedezeti megfontolásból (vagy egyszerűen a piaci gyakorlat miatt) a devizához indexálták. Ilyen projektek lehetnek a PPP-k, ahol a bevételi indexálás sokszor tartalmaz euró árfolyam elemet, vagy a kereskedelmi ingatlanfejlesztések, ahol a bérleti ár gyakran euró alapon történik. Ez javíthat az összképen, ugyanakkor a kedvezőtlen és átlagnál rosszabb kockázati adatok azt mutatják, hogy a devizaprojektek kockázata a többinél mégis magasabb volt.

## 5. Következtetések és összefoglaló

A magyar piacon a bankok vállalatoknak nyújtott hitelállománya 2000-től kezdve a válság ideiséig folyamatosan emelkedett, majd 2009-2016-között folyamatosan csökkent vissza a 2005-2006-os szintre. Szegmensenként vizsgálva ugyanakkor azt látjuk, hogy az igazi növekedés és csökkenés a devizahitel állományban történt. Szemben az általános vélekedéssel, hogy a bankok a vállalati hitelezést általában visszafogták, sem a forint alapú tisztán vállalati hitelek, sem a forintban kiadott projekthitelek állománya lényegében nem változott még a válság alatt sem. Tanulságos lehet a jövőre nézve, hogy 2017-ben a deviza vállalati hitelek ismét növekedésnek indultak, nagyobb mértékben, mint a forint vállalati hitelek, de a projekt típusú devizahitelek állománya tovább csökkent.

A projektfinanszírozás döntő többségben, megközelítőleg 90%-ban devizahittel történt. A teljes vállalati devizahitelekben belül a projekthitelek aránya jelentősnek mondható (40-47%). Szemben az 1-2 év alatt bekövetkező nagyarányú vállalati deviza hitelállomány csökkenéssel, a projekt devizahitelek lassabb ütemben, de folyamatosan csökkentek a válság alatt, sőt még 2017-ben is tovább estek. Ez alátámasztja a projektstruktúrák rugalmatlanságára, a hosszabb futamidőkre, a lassabb biztosíték érvényesítési lehetőségekre vonatkozó tapasztalatainkat, valamint azt az óvatosságot, amit a bankszektor a projekthitelek és különösen a projekt devizahitelekkel szemben mutatott az elmúlt években.

A projekthitelek több mint felét a devizában folyósított ingatlan projekthitelek tették ki. A legnagyobb esés a deviza ingatlanprojektekben történt. 2009-es időszak előttre vonatkozó kutatásokból ugyanakkor úgy látjuk, hogy az ingatlanprojektek nagy része valószínűleg nem rendelkezett devizabevétellel, vagyis nyitott devizakockázat volt tapasztalható. A devizahitel-céltartalékok több mint fele projektekhez köthető, ami megint a projekthitelek

nagyobb kockázatát mutatja. A deviza projekthitelek céltartalék aránya is sokkal rosszabb, mint a tisztán vállalati deviza hiteleké. Az ingatlanhoz kapcsolódó projektek a tisztán vállalati hitelekhez képest lényegesen rosszabb kockázati számokkal rendelkeznek, és mivel súlyuk a deviza hitelekben belül igen nagy, így az egész devizahitel portfólió értékeit befolyásolják, rontják. Ennek is lehet köszönhető, hogy a banki hitelállomány a nem projekt típusú devizahitelek területén már 2017-ben növekedett, szemben a deviza projekthitelekkel.

A céltartalékokat vizsgálva azt tapasztaltuk, hogy a forint hitelekre a válság elején nagyobb céltartalék-képzés történt, mint a devizahitelek esetében, ahol a kockázat növekedése (vagy realizálása) mintha később történt volna meg. Ennek okait érdemes lenne egy későbbi kutatásban megvizsgálni. Az is beigazolódik, hogy projektek esetén a work-out folyamat elhúzódik, és ez méginkább igaz a deviza projekthitelekre, amelyek évekig benne maradnak az állományban, és elhúzódóan negatív hatással vannak a banki mérlegekre.

Összefoglalóan, a vállalati hitelállomány volumenváltozására, kockázati profiljára a devizahitelezés és ezen belül is a projekthitelezés döntő hatással volt. A legnagyobb és elhúzódó negatív hatással a deviza projekthitelek, és ezen belül is az ingatlan projekthitelek voltak, amelyek nagyarányban épültek be a banki portfóliókba a válság előtt. A projekthitelezés nagyobb kockázata, ezen túl a nagymértékű deviza „mismatch” jelenléte azt eredményezte, hogy ezek lassabban tisztulnak ki a banki portfóliókból a tisztán vállalati hitelekhez képest, és éveken keresztül negatívan befolyásolják a hitelportfóliókat.

## FORRÁSOK

- Berlinger, Edina; Dömötör, Barbara; Szűcs Balázs, Árpád (2018): Útvonalfüggő kockázatvállalás: A korábbi nyereség és a kockázatvállalás abszolút szintje közötti kapcsolat egy banki ügyfélportfólió adatbázisán. SZIGMA XLIX:(1-2) pp. 57-76.
- Bodnár, Katalin (2006): Hazai kis és középvállalatok árfolyamkitettsége. Egy kérdőíves felmérés eredménye. Hitelintézeti Szemle 2006. 5/ 4. SZÁM 27
- Bodnár, Katalin (2009): Exchange rate exposure of Hungarian enterprises – results of a survey. MNB Occasional Papers. 2009/80,
- CRR - Capital Requirement Regulation - AZ EURÓPAI PARLAMENT ÉS A TANÁCS 575/2013/EU RENDELET (2013. június 26.) a hitelintézetekre és befektetési vállalkozásokra vonatkozó prudenciális követelményekről és a 648/2012/EU rendelet módosításáról
- Endrész, Mariann; Gyöngyösi, Győző; Harasztosi, Péter (2012): Currency mismatch and the sub-prime crisis: Firmlevel stylised facts from Hungary. MNB Working Papers, No. 8
- Endrész, Mariann; Gyöngyösi, Győző; Harasztosi, Péter (2013): Corporate sector currency mismatch in Hungary. MNB Bulletin, May
- MNB (2018): <https://www.mnb.hu/felugyelet/idosorok/i-penz-es-hitelpiaci-szervezetek> Online. (letöltve: 2018.05.28)
- Moody's (2013): Default and Recovery Rates for Project. Finance Bank Loans, 1983–2011. Moody's Investors Service. Feb. 4
- Vonnák, Dzsamila (2015): Decomposing the riskiness of corporate foreign currency lending: The case of Hungary. Working Paper Institute of Economics, Centre for Economic and Regional Studies, Hungarian Academy of Sciences
- Walter, György (2017): A projektfinanszírozás kockázata - nemzetközi és hazai tapasztalatok. Pénzügyi Szemle, 4
- Zettelmeyer, Jeromin; Nagy M, Piroška; Jeffrey, Stephen (2010) Addressing private sector currency mismatches in emerging Europe . EBRD Working Paper No. 115, June



dr. Zsolnai Alíz  
*főosztályvezető*  
*Pénzügyminisztérium*

**A DEVIZA ALAPÚ HITELEZÉS SZABÁLYOZÓI  
SZEMMEL**



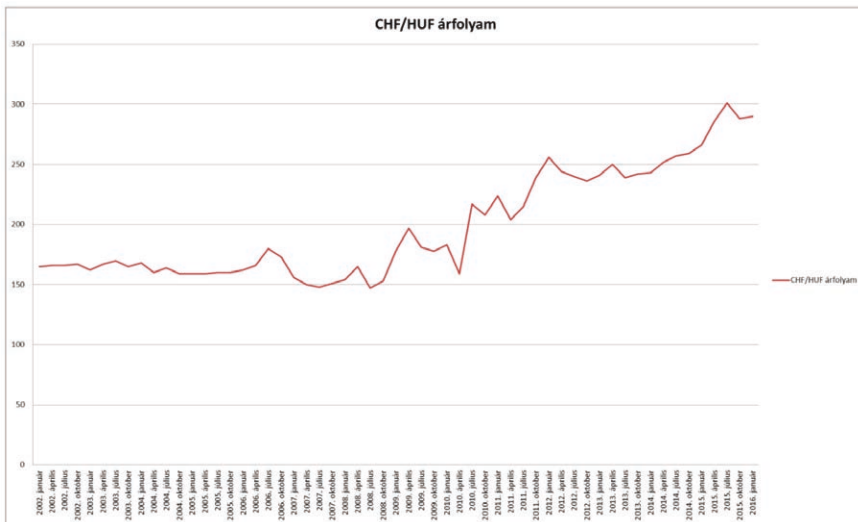


# 1. Gazdasági környezet, kiinduló pont

A hitelintézetek szabályozása egy olyan fontos kérdés, amely látszólag távol áll a társadalom szereplőitől, pedig a valóságban napi szinten a hasznélvezői és részesei. Egyre többeknek van bankszámlája, így rendszeres kapcsolatban állnak egy hitelintézettel, de ez a kapcsolat nem csak forrásoldali (betéltelhelyezés) lehet, hanem eszközoldali (hitelfelvétel) formájában is megjelenhet. A lakossági hitelezés, így különösen a lakossági lakáshitelezés a társadalom és a pénzügyek találkozásának egyik legfőbb, legkritikusabb és az utóbbi évtizedben a legtöbbet tárgyalt sarokköve volt.

A lakossági hitelezés mozgatórugója alapszinten a lakás iránti igény és az egyéb fogyasztási cikkek iránti szükséglet. A hitel felvételekor a legfőbb döntési alap a lakosság részéről is a kamat, amelynél a teljes hiteldíj mutató (THM) nyújt számára segítséget. Azonban bizonyos időszakokban a THM nem tekinthető teljeskörű segítségnek, mivel egyéb megértések is kellenek az ügyfél részéről. A THM ugyanis nem adhat választ az idő múlására, azaz a kamatkörnyezet és az árfolyamkörnyezet változására, jelen esetben a legfőbb veszélyre, azaz a kamat- és az árfolyamszint emelkedésére. A lakossági hitelezés tekintetében mindig kulcskérdés az ügyfél pénzügyi ismerete, pénzügyi tudatossága és a fogyasztóvédelem megfelelő társulása. Ezért is volt és került számos szabályozási elem kialakításra, amelynek keretében a tájékoztatás és a megértés mint elvárás jelenik meg. Ugyanakkor szükséges rávilágítani arra, hogy a lakosság számára egy olyan árfolyam és kamatkörnyezet mutatkozott éveken át, amely azt az érzetet keltette bennük, hogy valójában nincs is a tájékoztatásban részükre említett árfolyamkockázat, hiszen éveken át (2002-2008. év, amely a deviza alapú hitelezésben a nagy állománynövekedés időszaka) az árfolyam mozgása lényegében 10%-os sávban volt 150-165 Ft között. Ebből a sávból érdemi kilépés nem volt jellemző, és ha mégis, akkor is rövid időn belül visszatért az előbb említett sáv alá a svájci frank árfolyama.

Ábra: CHF/HUF árfolyam 2002-2015. közötti időszaki alakulása



Adott volt ráadásul a 2000-es évek elején egy kamatkörnyezet is, amelyben a forint hitelek kamata kifejezetten magas volt. Ebből fakadóan a lakosság ezen hitelek iránti kereslete is korlátozott csak lenni. Mivel a hitelintézetek a kereslet kielégítésében érdekeltek, így a termékfejlesztést ilyen irányba nyitották. Ehhez alapot adott az, hogy a magyar bankrendszerben jellemzően leányvállalati bankok vannak, főként európai anyavállalatokkal. Így ezen leánybankok az anyabankoktól nehézség nélkül tudtak devizában forrást szerezni. Ráadásul az új termék által egy, az ügyfelek számára kamatozásban kedvező szintű termék állhatott elő. Így az új piacok megnyílásával az is igaz, hogy a hazai leánybankok az anyabanki forrást kedvezően tudják felhasználni, amely a leánybankon túl az anyabankok számára is kecsegtető. Emiatt ezek a források hosszú távon és nagyobb összegben is rendelkezésére álltak a hazai leánybankoknak. Mivel a forintban történő hitelezés a magas hazai kamatkörnyezet miatt a vállalatok és a lakosság számára is majdhogynem elérhetetlen volt, így a hitelintézetek egyre inkább a devizahitelezés felé fordultak.

A fentebbi folyamatok eredményezték tehát a deviza alapú hitelezés lakosságon belül történő tömeges elterjedését, amelynél az ügyfelek számára jellemzően svájci frankban történt a nyilvántartás, elszámolás.

Az ügyfelek részéről a deviza alapú hitelek választása számukra kézenfekvőnek tűnt, hiszen kamatozásában egyértelműen kedvezőbb volt, és ahogyan a fenti ábra is mutatja 2002-2008. között, amikor a hitelezés felfutott és felduzzadt a deviza alapú lakossági deviza alapú hitelállomány, akkor érdemi árfolyammozgás nem mutatkozott. Így az árfolyamkockázatra való figyelemfelhíváshoz nem társult egy tapasztalati érzet, ami a hatás realitását a hitelek felvevőiben elnyomhatta. Ezért van meghatározó szerepe a pénzügyi szektor szabályozásáért felelős kormánzatnak és a pénzügyi szektor stabilitásáért felelős felügyeleti hatóságnak abban, hogy a hitelfelvevőket lehetőleg proaktív, de legalább reaktív módon támogassa, védje. Ennek megfelelően abban az időszakban a Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyelete és a Magyar Nemzeti Bank is jelentős számú figyelemfelhívó közleményt, elemzést és háttérbemutatót tett közzé, hogy az ügyfeleket nagyobb óvatosságra intse a deviza alapú hitelekben történő eladósodás kockázatai tekintetében.

Szintén jelentős számú lépést tett a szabályozó a jogszabályok tekintetében. A lépések tekintetében a kockázatra való még nyomatékosabb figyelemfelhívástól indulva, az árfolyamhatások ellentételezését megjelenítve, az otthonok megmentését szem előtt tartva végül a legerőteljesebb beavatkozó eszközök is megjelentek a szabályozó részéről.

A lentebb ismertetett lépések olykor a teljes érintetti kört célozzák, olykor a legszorultabb helyzetben lévőket segítik. Minden lépésnél látható azonban, hogy az érintettek, azaz a hitelfelvevők együttműködése is szükséges ahhoz, hogy az eszköz hatékonyan betöltse a szerepét és eredményre vezessen. Ennek megfelelően az egyes intézkedések rögzítése után szükséges megjeleníteni az érintettek, azt igénybe vevők körét is.

## 2. A devizahitelezéssel kapcsolatos szabályozói lépések – proaktív intézkedések

### 2. 1. Általános tájékoztatási szabályok – kockázatfeltáró nyilatkozat

A lakossági devizahitelezés elterjedése során – felismerve a kockázatokat és az erre való erőteljesebb figyelemfelhívási kötelmet – megszületett az első szabályozási lépés, az ún. kockázatfeltáró nyilatkozat bevezetése. A szabályozói cél az volt, hogy az ügyfelek még jobb, még alaposabb, ezzel együtt még egyértelműbb tájékoztatást kapjanak a hitel felvételét megelőzően. A hitelintézetekről és a pénzügyi vállalkozásokról szóló 1996. évi CXII. törvény (a továbbiakban: régi Hpt.) 2004 szeptemberében elfogadott módosítása tehát rendelkezett a deviza alapú szerződések esetén kötelezően alkalmazandó tájékoztatásról.

A 2005. január 1-jén hatályba lépett rendelkezések szerint olyan lakossági ügyféllel kötött szerződés esetén, amely devizahitel, deviza alapú hitel nyújtására irányult, a pénzügyi intézménynek fel kell tárnia a szerződéses ügyletben az ügyfelet érintő kockázatot, amelynek tudomásulvételét az ügyfél aláírásával igazolja. A szabályozás alapján a kockázatfeltáró nyilatkozatnak tartalmaznia kellett az árfolyamkockázat ismertetését, valamint annak hatását a törlesztő részletre.

E törvényi szabály azóta is – szinte változatlan formában – él és szükséges alkalmazni. A fentieknek megfelelő szabályt 2014. január 1-jétől már a hitelintézetekről és a pénzügyi vállalkozásokról szóló 2013. évi CCXXXVII. törvény (a továbbiakban: Hpt.) 271. § (4)-(5) bekezdései, 2015. február 1-jétől pedig a fogyasztónak nyújtott hitelről szóló 2009. évi CLXII. törvény (a továbbiakban: Fhtv.) 21/A. § (1)-(2) bekezdései tartalmazzák.

### 2. 2. Direkt tájékoztatási szabály – teljes hiteldíj mutató

A devizahitelek költségeinek megfelelő bemutatását célozta a betéti kamat, az értékpapírok hozama és a teljes hiteldíj mutató számításáról és közzétételéről szóló 41/1997. (III. 5.) Korm. rendelet módosítása is, amely szintén 2004. év végén került elfogadásra. A módosítás pontosította a lakossági hitelekre, köztük a devizahitelekre vonatkozó teljes hiteldíj mutató (THM) meghatározásának szabályait. Bár az Európai Unió vonatkozó irányelve nem követelte meg, új szabályként a régi Hpt. előírta a teljes hiteldíj mutató alkalmazását a lakáshiteleknél is.

A Korm. rendelet alapján a teljes hiteldíj mutatót főszabályként a forintban meghatározott fizetések, törlesztések alapján kellett megállapítani, amely így tükrözte a folyósításkor, illetve a törlesztésnél alkalmazott árfolyamok (vételi/eladási árfolyam) különbségét is. Ezen túlmenően a devizában felmerülő költségeket is számításba kellett venni a THM meghatározásakor. A rendelet egyértelműen kimondta továbbá, hogy devizahitel, deviza alapú hitel esetén a THM közlésénél határozottan fel kell hívni az ügyfél figyelmét arra is, hogy a mutató értéke nem tükrözi a hitel tekintetében esetlegesen felmerülő árfolyamkockázatot.

A Korm. rendelet módosítása előírta, hogy amennyiben a hirdetésekben szerepel a hitel kamata, bármilyen költsége, vagy törlesztőrészlete, akkor ott a THM-et is fel kell tüntetni. A feltüntetés során arra is tekintettel kell lenni, hogy a figyelemfelhívásnak legalább azonos méretben és megegyező megjelenítésben kell történnie a THM és a törlesztő részlet és/vagy a kamat értéke viszonylatában. Ez a szabály elejét kívánta venni azoknak a reklámok-

nak, amelyek egy kiragadott tétellel, pl. a devizahitel, deviza alapú hitel alacsony kamatával csábították az ügyfeleket. E szabályokat szintén 2005. január 1-jétől kellett alkalmazni.

A THM-re és a reklámra vonatkozó – minden érintettet egyaránt felelősebb és még erősebb átgondolást igénylő döntési helyzetbe hozó – szabályok és a kockázatfeltáró nyilatkozat bevezetése azonban nem korlátozta a deviza alapú hitelek további felfutását, a forint euróval és különösen a svájci frankkal szembeni jelentős gyengüléséig, azaz 2008 végéig.

### 2. 3. Önszabályozási kísérletek

A devizahitelezés elterjedésével összefüggésben az a megállapítás sem kerülhető meg, hogy a 2000-es évek első felében, a nemzetközi tendenciáknak megfelelően a (jogi)szabályozással szemben kifejezetten a verseny erősítése, növelése volt előtérbe helyezve. A 2006-ban felállított, a Lakossági Pénzügyi Szolgáltatásokat Vizsgáló Szakértő Bizottság<sup>1</sup> által megfogalmazott javaslatok is a verseny növelését, a hitelezés fokozását helyezték a középpontba azzal, hogy ahol mégiscsak szükség van szabályozásra, ott is az állami kötelezéssel szemben az önszabályozás tekinthető az elsődlegesnek, és csak annak elégtelensége esetén szükséges a szabályozói beavatkozás.

A Lakossági Pénzügyi Szolgáltatásokat Vizsgáló Szakértő Bizottság a verseny erősítése érdekében könnyíteni kívánta a bankváltást, a hitelkiváltást, kiemelt szerepet tulajdonított a transzparencia növelésének (a tájékoztatásnak, az egyoldalú szerződésmódosítások átláthatóságának), valamint a tudatos fogyasztói magatartás erősítésének. Mindezen elvárások önszabályozás révén történő megvalósítása érdekében – egy hosszabb előkészítő folyamatot követően – a Magyar Bankszövetség 2008-ban több ajánlást, illetve kódexet is elfogadott az egyoldalú szerződésmódosítás és a hitelkiváltás tárgyában, valamint 2010. január 1-én hatályba lépett a felelős hitelezés általános normáit rögzíteni célzó banki Magatartási Kódex. Az önszabályozás mellett a szabályozási felelősség jegyében rá kell világítani arra is, hogy a Magatartási Kódex előkészítésében a szabályozói oldal, valamint a felügyeleti hatóság is jelent volt. Mindamellett a felügyeleti felelősség tekintetében – bár önszabályozásról beszélünk – hatósági ellenőrzés részeként is megjelent az önszabályozási elemek betartása. Adott esetben súlyos bírságot kockáztatott a bank, ha nem tartotta be az általa önszabályozás révén vállaltakat.

Tartalmában a Magatartási Kódexről történő tájékoztatási kötelezettség a hitelintézeti törvényben is megjelent, amellyel az önszabályozásnak a szabályozás felé való elterelődése mutatkozik már meg a felelős szabályozói magatartás keretében. Mindezzel párhuzamosan pedig a jogi szabályozási törekvések is felerősödtek. Ennek részeként a hitelintézeti törvény 2009. évi CL. törvénnyel történt módosítása kimondta, hogy a fogyasztói kölcsönszerződéseknél az egyoldalú módosítás jogát a hitelező csak akkor jogosult gyakorolni, ha a módosításra okot adó objektív körülmények tételes meghatározását a szerződés tartalmazza, valamint a hitelező árazási elveit írásban rögzítette. Ezen árazási elvek ugyanakkor nem voltak általánosan véve publikusak, azaz az ügyfél által ellenőrizhetőek, mivel csak a felügyeleti hatóság volt jogosult ellenőrizni azt, hogy megfelelnek-e a törvényi rendelkezéseknek.

<sup>1</sup> A bizottság felállításáról az 1097/2006. (X. 5.) sz. Kormányhatározat rendelkezett.

### 3. A devizahitelezéssel kapcsolatos szabályozói lépések – reaktív intézkedések

#### 3. 1. 2008. november 6-ai megállapodás

2008 őszéig az árfolyammozgás volatilitása nem volt jelentős. Így a figyelemfelhívás és a kockázatokra való rámutatás nem tántorította el az ügyfeleket és a deviza alapú lakáshitelek felvétele 2008 őszéig dinamikusan erősödött. A fordulat ekkor következett be, amikor az árfolyam hirtelen változásával a törlesztőrészeket egycsapásra jelentősen megemelték. Ekkor a szabályozói fél részéről újabb lépés történt.

2008. november 6-án a jelentős árfolyamváltozás hatásának enyhítése érdekében a pénzügyminiszter és kilenc kereskedelmi bank megállapodást írt alá a deviza alapú hitellel rendelkező adósok törlesztését segítő eszközökről. A megállapodás értelmében az adós kérésére a bankok lehetővé tették a hitelek futamidejének meghosszabbítását külön díj felszámítása nélkül, nehéz helyzetbe került adós esetén átmenetileg csökkentették a törlesztések összegét, biztosították a devizahitelek átváltását forinthitelre, továbbá rugalmasan kezelték az előtörlesztéseket. Az aláírók a legnagyobb devizahitel-állománnyal rendelkező kereskedelmi bankok, illetve jelzálog-hitelintézetek voltak. Az eredeti megállapodás szerint a devizahiteleket 2008. december 31-éig lehetett díjmentesen forintra konvertálni. Az árfolyam ebben az időszakban 170-180 HUF/CHF körül mozgott. Mivel a szabályozói eszköz ismételt az ügyfelek együttműködését kívánta, így az intézkedés sikerét az érintett ügyfelek belátása tudta biztosítani, azaz a kockázatra történő újabb figyelemfelhívás tekintetében az értő és belátó meghallgatásukra volt szükség. A megállapodásban foglalt lehetőségekkel azonban sajnos nagyon kevesen éltek, megközelítően 6.000 szerződést érintett. Ezek közül is 1.000 alatt volt a hitel forint alapúvá történő átalakítása, miközben ekkor még a felvételi árfolyamhoz viszonyítva közel volt a svájci frank árfolyama, különösen a későbbi időszakokhoz képest.

A Magyar Bankszövetség 2009. február 16-án tájékoztatta a Pénzügyminisztériumot arról, hogy kezdeményezte a kezdeti megállapodásban résztvevő bankoknál a megállapodás meghosszabbított alkalmazását, amit ezek a bankok el is fogadtak. Ráadásul további két bankkal kiegészült a programban résztvevő intézmények köre.

A meghosszabbított alkalmazás és a kibővített alkalmazói banki kör végül odavezetett, hogy nagyobb létszámú ügyfélkör együttműködése volt elérhető. Ezáltal az átütemezett szerződések száma 2009 végére meghaladta a 61 ezret.

Azoknál a konstrukcióknál azonban, ahol a hitelintézetek csak átmeneti könnyítést biztosítottak, a türelmi időszak után az adósságterhek újra jelentősen növekedtek, akár meg is haladhatták az átütemezés előtti szintet, azaz láthatóan a forintosítás lett volna a legkedvezőbb ajánlat, amivel érdemes lett volna élni.

#### 3. 2. Felelős hitelezés – szabályozási megerősítés

A 2000-es évek elején a hitelintézetek közötti verseny és az ügyfelek részéről megjelenő jelentős nagyságrendű lakossági hitelkereslet a hitelezési feltételek lazulásához és egyre kockázatosabb termékek elterjedéséhez vezetett. A folyósított jelzáloghitelek nagysága folyamato-

san emelkedett a fedezet értékéhez képest. A hitelnek a fedezethez viszonyított aránya (LTV) átlagosan 50-60% volt, de 2006-2008 között egyre terjedt a magasabb LTV szint, az akár 100% mellett folyósított hitelek aránya is szemmel látható mértékűvé vált. A forint tartós leértékelődésén, valamint a bankok finanszírozási költségeinek hitelkamatokba történő áthárításán keresztül a devizahittel rendelkező háztartások törlesztő részletének emelkedése növelte a nem-teljesítő hitelek arányát. Mindezek a folyamatok a hitelezés korlátozását tették szükségessé, a lakossági ügyfelek túlzott eladósodottságának megakadályozása érdekében.

2009 decemberében került elfogadásra a fogyasztónak nyújtott hitelről szóló 2009. évi CLXII. törvény (Fhtv.), amelynek elsődleges célja a fogyasztói hitelmegállapodásokról szóló 2008/48/EK irányelv rendelkezéseinek a magyar jogba történő átültetése volt. A törvény rendelkezéseinek többsége az irányelv által biztosított átültetési határidőnek megfelelően, 2010. június 11-én lépett hatályba. Az említett folyamat okán is a szabályozó – szükségszerű intézkedés keretében, túllépve az irányelv szabályozási körén a fogyasztók bizalmának erősítése érdekében – a rendelkezések jelentős részét a jelzáloghitelekre és a pénzügyi lízingszerződésekre is kiterjesztette.

Az Fhtv. a hitelező kötelezettségévé tette a fogyasztó hitelképességének értékelését, amely nemcsak a hitelszerződés megkötését megelőzően szükséges, hanem a hitel összegének növelése esetén is. A hitelképesség értékeléséhez szükséges információk a fogyasztó által nyújtott tájékoztatáson és a hitelreferencia szolgáltatás igénybevételén alapulhatnak. A hitelképesség értékelésének részletes meghatározására a törvény Korm. rendeleti szintre adott felhatalmazást.

A Kormány ezen felhatalmazáson alapulva 2009. december végén elfogadta a körültekintő lakossági hitelezés feltételeiről és a hitelképesség vizsgálatáról szóló 361/2009. (XII. 30.) Korm. rendeletet. E rendelet célja a felelős hitelezés elősegítése, a deviza alapú hitelezés kockázatának mérséklése, illetve a lakossági ügyfelek túlzott eladósodottságának megelőzése volt. A Korm. rendelet szerint a hitelnyújtásnál minden esetben meg kell vizsgálni az ügyfél hitelképességét, illetve hitelezhetőségét, azaz nem nyújthatnak hitelt az intézmények úgy, hogy kizárólag csak a fedezetet veszik figyelembe. A hitelnyújtónak belső szabályzatában rögzítenie kellett az egyes hiteltípusoknál a hitelezhetőségi limit (a maximális havi hiteltörlesztési képességet kifejező összeg) megállapításának módszerét és a számításnál figyelembe vehető jövedelmi tételeket és információkat. A devizában nyújtott hitelek, illetve deviza alapú hitelek esetében a hitelezhetőségi limitet a forint limitnél alacsonyabban kellett megállapítani. Euró alapú, illetve euró hitelnél a hitelezhetőségi limit legfeljebb a forintban meghatározott limit 80 %-a lehetett, más devizahiteleknél legfeljebb a 60 %-a. A hitelnyújtónak a hitelezhetőségi limit meghatározásakor az ügyfél összes ismert hiteltartozását figyelembe kellett venni az új előírások szerint.

A Korm. rendelet meghatározta a hitel fedezethez viszonyított arányának maximális mértékét az ingatlanra alapított jelzálogjog fedezete mellett nyújtott hitel, a gépjárművásárlásra nyújtott hitel és pénzügyi lízing esetén. Itt is különböző limitek lettek meghatározva a forint hitelek esetén, az euró alapú hitelekre, továbbá az egyéb devizahitelekre, tekintettel a termékek eltérő kockázatára.

Jelentős szabályozói újdonság volt, hogy a Korm. rendelet a hitelezhetőség tekintetében először tett különbséget a forint és a deviza hitelek között. A Korm. rendelet ezen korlátozó szabályai a gyakorlatban odavezettek, hogy hatályosulását követően lényegében eltűntek az új folyósítású devizahitelek.



### 3. 3. A hitelközvetítők szabályozása

A devizahitelezésben rejlő súlyos stabilitási kockázatok felszínre kerülése arra is rávilágított, hogy a továbbiakban már nem halasztható a hitelközvetítők szigorú szabályozása. A korábbi rendelkezések szerint ugyanis különösebb feltételek nélkül, gyakorlatilag bárki közvetíthetett hitelt azzal, hogy a közvetítők díjazásuk révén kifejezetten érdekeltek voltak például a kölcsönök újrakötésében, kiváltásában.

A hitelközvetítőkre vonatkozó új szabályozás – amelyet a hitelintézeti törvénybe a 2009. évi CL. törvény iktatott be – a pénzügyi szolgáltatás közvetítése tekintetében kettős csoportosítást vezetett be. Egyfelől meghatározta a pénzügyi szolgáltatás közvetítésének, mint tevékenységnek a típusait (így bevezette az alkuszi tevékenységet). Másfelől elhatárolta a függő és független közvetítőket azzal, hogy az elsődleges elhatárolási szempont a közvetítő által végzett tevékenység típusa lett, illetve az, hogyha több szolgáltatást is közvetít, akkor ezen szolgáltatások egymással versengőek-e.

Mindezek mellett az átláthatóság és az egyértelmű felelősségi viszonyok érdekében a régi Hpt. korlátozta a közvetítői láncolatok kialakulásának lehetőségét. Egyben kötelezte a közvetítőket arra is, hogy tájékoztassák ügyfeleiket (ideértve a leendő ügyfeleiket is) arról, hogy kinek a nevében járnak el, kinek az érdekében közvetítenek.

További fontos pontként az új szemléletű szabályozás kitért a közvetítői díjazásra is, kifejezetten rögzítve azt is, hogy a közvetítő – e tevékenységi körében – díjazásra kizárólag a megbízójától jogosult, vagyis attól, akinek az érdekében jár el.

### 3. 4. Kényszerértékesítési kvótarendszer

Számos szabályozói lépés történt, számos pozitív irányú elmozdulás volt, egyre jelentősebb számban működtek együtt az ügyfelek a megoldásban. A 2008 végétől alkalmazott könnyítések tekintetében például a 61 ezres résztvevői létszám előrelépés volt, de a milliós nagyságrendű szerződésállományhoz képest elenyésző. Így újabb lépésre volt szükség a szabályozó részéről a válság fokozódása miatt.

Az ideiglenes válságkezelés céljából 2010. augusztus 11-én bevezetett kilakoltatási és árverezési moratóriumok lejártát követően az Országgyűlés elfogadta a kényszerértékesítési kvótáról szóló jogszabályt, azaz a devizakölcsönök törlesztési árfolyamának rögzítéséről és a lakóingatlanok kényszerértékesítésének rendjéről szóló 2011. évi LXXV. törvényt. Ennek célja, hogy a lakáshitelek fedezetül szolgáló ingatlanok kényszerértékesítése során ne kerüljön egy időben a piacra a lakásállomány indokolatlan magas hányada. A kényszerértékesítési kvóták korlátozták a hitelezők által negyedévenként kényszerértékesítésre adható ingatlanok számát, ami az esetlegesen kilakoltatással járó ügyek számát is korlátozta 2014-ig. A jogi szabályozás célja a tömeges kilakoltatások elkerülése és a lakáspiac védelme egyaránt volt.

A bankok azonban a kvótától függetlenül is kerülték az árverezéseket. Ezt a tényt támasztja alá az is, hogy a kényszerértékesítésre ténylegesen kijelölt ingatlanok száma lényegesen alacsonyabb volt a kvóta által biztosított mértéknél, azaz nem voltak érdekeltek a kényszerértékesítésben a hitelintézetek sem. A kockázatkezelési és fedezetértékesítési szabályok mellett az ingatlanok alacsony ára is hozzájárult ahhoz, hogy a bankok nem használták ki teljes mértékben a kvóta adta lehetőségeket.

### 3. 5. Árfolyamgát

A kedvezményes árfolyamon történő hiteltörlesztést a kvótarendszert is szabályozó, a devizakölcsönök törlesztési árfolyamának rögzítéséről és a lakóingatlanok kényszerértékesítésének rendjéről szóló 2011. évi LXXV. törvény vezette be. A 2011 augusztusában hatályba lépett törvény szerint a gyűjtőszámlahitelre keretszerződést kötő ügyfelek három évig kedvezményes, rögzített árfolyamon teljesíthették törlesztésüket, a ténylegesen és a rögzített árfolyamon számított törlesztés különbözete pedig egy alszámlán, a gyűjtőszámlán került jóváírásra. A kötelezettség tehát nem szűnt meg, azonban átmeneti tehercsökkenést jelentett. Ezt a felhalmozott összeget a rögzített árfolyam alkalmazási időszakát követően kellett volna visszafizetni. A három év lejártá után a felgyűlt összeg azonban jelentősen megemelte volna a hitelek törlesztő-részleteit, ezért ez a konstrukció 2012. április 1-jétől módosításra került, kedvezőbbé vált a lakosság számára.

A Magyar Bankszövetséggel 2011. december 15-én kötött megállapodásnak megfelelően az árfolyamgát konstrukciót módosító 2012. évi XVI. törvény a rögzített árfolyam alkalmazási időszakát három év helyett öt évre növelte és jelentős tartozás-elengedést is biztosított. Svájci frank alapú hitelnél az aktuális árfolyamszint helyett 180 HUF/CHF árfolyamon kell törleszteni öt évig, de legkésőbb 2017. június 30-áig. Euro hitelnél a rögzített árfolyam 250 HUF/EUR, japán jen esetén pedig 2,5 HUF/JPY. Az árfolyamrögzítés igénybevételének feltétele volt, hogy az adósok fizetési késedelme nem haladhatta meg a 90 napot, a hitel összege pedig a felvételkor a 20 millió forintot. Az árfolyamgátat választó ügyfeleknek csak az elhalasztott tőketartozást kellett megfizetniük a gyűjtőszámla-hitelből, a gyűjtőszámla-hitel kamatrészét pedig 50-50% arányban a bankok és a költségvetés viselte.

A 2013-ban elfogadott törvénymódosítás eltörölte a korábban többször módosított belépési határidőt, továbbá eltörölte az árfolyamrögzítés 2017. június 30-ai záró időpontját, így az egyetlen korlátozás a 60 hónapos felfüggesztésre vonatkozó időtartam maradt. Az Országgyűlés 2013. november 5-én döntött arról is, hogy az árfolyamrögzítést azok is igényelhetik az elfogadást követően, akiknek 90 napon túli tartozásuk van, illetve húszmillió forintnál nagyobb összegű devizahitelt vettek fel. Ezzel lényegében minden ügyfél élhetett a lehetőséggel és adott esetben nemteljesítő hitelek is újra teljesítő hitekké alakulhattak vissza.

A gyűjtőszámlán összegyűlt összeg kamata a rögzített árfolyam alkalmazási időszaka alatt 3 havi BUBOR volt, azt követően pedig a pénzügyi intézmény által a kapcsolódó devizakölcsön céljával azonos célra nyújtott forinthitelre meghatározott piaci kamattal kellett megegyeznie a szabályozás szerint.

Az árfolyamrögzítés szabályozását kiegészítette a gyűjtőszámlahitelre vonatkozó hitelkeret-szerződés esetén az aránytalanul magas havi törlesztési teher mértékéről szóló 163/2011. (VIII. 22.) Korm. rendelet. Eszerint a rögzített árfolyam alkalmazási időszakának lejártá után a gyűjtőszámlahitel havi törlesztő részlete nem haladhatta meg a rögzített árfolyam alkalmazási időszaka alatti utolsó törlesztő részletnek 15%-át, emellett a devizakölcsönök törlesztése a mindenkori árfolyamon történt. A gyűjtőszámlahitel-szerződés futamideje legfeljebb 30 évvel haladhatta meg a devizakölcsönök eredeti futamidejét, de nem terjedhet a hiteladós 75. életévéig túlra. Ezzel a szabályozó az ekkorra már jelentősen megemelkedett árfolyam hatását igyekezett elterítve érzékeltetni az ügyfél számára, így elviselhető szinten tartani a törlesztő részletek miatti terheket.

A lehetséges igénybe vevők teljes köre közel 450.000 fő volt. A belépők száma meghaladta a 170.000-et. A 2015. évi banki elszámolás során az árfolyamgát szerződéssel rendelkező ügyfelek esetén a pénzügyi intézményeknek először a gyűjtőszámlán lévő tartozásokra kellett jóváírni az ügyfeleknek járó túlfizetést, ezzel is a jövőbeni terhek ellentételezését erősítve. Ennek eredményeként a banki elszámolás során megszűnt az árfolyamgát szerződések jelentős része. A 2015 előtt kötött több mint 170.000 szerződésből 15.000-nél kevesebb szerződés maradt meg, és azoknál is jelentős mértékű fennálló kötelezettségbeli csökkenés jelentkezett.

A 2015. február 1-jén hatályba lépett forintosítási törvény alapján az árfolyamgáttal érintett kölcsönök forintosítása is megtörtént. E szerződések esetén biztosítani kellett, hogy a törlesztő részlet az árfolyamgát eredeti záró időpontjáig (a megkötésétől számított 60 hónapig) ne változzon, azt követően pedig legfeljebb 15%-kal emelkedjen. Ennek megvalósításához ugyanakkor a legtöbb esetben meg kellett hosszabbítani a hitel futamidejét. Az adósok terheit tovább enyhítette, hogy a forintosítás óta eltelt időszakban az általános kamatsökkentés és a fair banki törvény előírása alapján mérséklődhetek a meglévő jelzáloghitel szerződések kamatai, s így törlesztő részleteik összege is.

### 3. 6. Végtörlesztés

A kedvezményes árfolyamon történő egyösszegű előtörlesztés lehetőségét az otthonvédelemmel összefüggő egyes törvények módosításáról szóló 2011. CXXI. törvény tette lehetővé, mely 2011. szeptember 29-én lépett hatályba. A végtörlesztés során svájci frank alapú hitel esetén 180 HUF/CHF, euro alapú hitel esetén 250 HUF/EUR, japán jen esetében 2 HUF/JPY kedvezményes árfolyamon lehetett a devizahitelt kiváltani. Végtörlesztési igényét 2011. december 30-ig bárki jelezhetette. 2012. január 30-ig kellett igazolni a végtörlesztés fedezetének rendelkezésre állását, és legkésőbb 2012. február 28-ig kellett megtörténnie a hitel kiegyenlítésének. A végtörlesztés elsődleges célja az ország jelentős sérülékenységét okozó deviza hitelállomány csökkentése volt.

Közel 170.000 adós élt a végtörlesztés lehetőségével, összesen 1.355 milliárd forint értékű deviza alapú hitelt fizettek vissza. A kedvezmény az adósoknak 370 milliárd forint megtakarítást eredményezett. Egy adós átlagosan 2.176.000 forint kedvezményben részesült az alacsonyabb árfolyamnak köszönhetően. A végtörlesztés során 313 milliárd forint hitelt vett fel a lakosság, amelynek 25%-át a takarékszövetkezetek folyósították. A végtörlesztések számos esetben forint hitellel történtek. A kiváltó forint hitelek a végtörlesztések mintegy harmadát tették ki.

A deviza alapú hitelek tekintetében a devizális megbontás szerint nézve a legnagyobb volument a svájci frank alapú hitelek végtörlesztése tette ki. Ezeknek a teljes pénzügyi szektorban összesen 25,3%-a került kifizetésre. A CHF hitelek banki végtörlesztése az összes végtörlesztés 92%-át jelentette. A japán jen alapú hitelek 23,3%-át fizették vissza. Azonban itt az állomány lényegesen kisebb volument képviselt, mint a svájci frank hitelek esetében. Az euró alapú hitelek nagy része 2008 után került folyósításra a 250 HUF/EUR árfolyam fölött, így az adósok többsége nem is volt jogosult végtörlesztésre. Ennek megfelelően a hiteleknek csak 2,1%-át fizették vissza a program keretében. A visszafizetett hitelek átlagos összege a rögzített végtörlesztési árfolyamon 5,8 millió forint volt.

2011. szeptember 30-án 750.000 jelzálog-devizahiteles volt, míg 2012. március 31-én már csak kb. 560.000. A deviza-jelzálogállomány 2011. szeptember 30-i 5.600 milliárd forintról 4.245 milliárd forintra csökkent.

### 3. 7. A késedelmes devizahitelek kedvezményes átváltása

A Kormánynak a Magyar Bankszövetséggel 2011. december 15-én kötött megállapodásában a Bankszövetség tagjai vállalták, hogy a 2011. szeptember 30-án a minimálbér összegét elérő mértékű és 90 napot meghaladó késedelembe esett deviza jelzáloghitel-adósok tartozását forintra váltják. A bankszektor vállalta továbbá, hogy ezzel egyidejűleg a tartozás 25%-át el is engedik, ezzel segítve a deviza alapú hitelek helyzetét, esetlegesen újra érdemben törleszthetővé téve a hitelt az adós számára. Egyes bankok a kötelező körön kívül már felmondott, késedelmes kötelezettségek esetében önként lehetővé tették az átváltási lehetőséget, amely kedvezményes konverzióra 2012. május 15-ig lehetett jelentkezni. A pénzügyi intézmények 2012. augusztus 31-éig voltak kötelesek a még fel nem mondott szerződés alapján fennálló követelést átváltani a törvényben rögzített feltételeknek történő megfelelés esetén.

A kötelező programban több mint 3.000 adós esetében 6,3 milliárd forint értékű adósságot engedtek el. Az önkéntes konverzió mértéke (a már felmondott szerződések esetén) becslések szerint valamelyest meghaladta a kötelezően átváltott állomány mértékét.

### 3. 8. Nemzeti Eszközkezelő

A Nemzeti Eszközkezelő Program a szociálisan leginkább rászorult hiteladósokon kívánt segíteni, függetlenül attól, hogy deviza- vagy forinthitelt vettek-e fel. A Nemzeti Eszközkezelő Zrt. diszkontáron megvásárolta a hiteladós ingatlanát, de az adós méltányos bérleti díj fizetése ellenében bérllőként változatlanul a lakásában maradhatott, miközben a hitelező elengedte a jelzáloghitel tartozásból fennmaradt hátralékát.

A Nemzeti Eszközkezelő Zrt. működését szabályozó, a hitelszerződésekből eredő kötelezettségeiknek eleget tenni nem tudó természetes személyek lakhatásáról szóló 2011. évi CLXX. törvényt 2011. december 13-án fogadta el az Országgyűlés. A Nemzeti Eszközkezelő igénybevétele a 2011. decemberben elfogadott szabályozás alapján csak azok voltak jogosultak, akik aktív korúak ellátásában részesülnek és legalább két gyermekük van.

A Kormány 2011. december 15-én megállapodott a Bankszövetséggel, hogy kezdeményezi a törvény módosítását annak érdekében, hogy a Nemzeti Eszközkezelő a jelzáloghitel-adósok lakóingatlanát abban az esetben is megvásárolja, ha a háztartásban csak egy gyermeket nevelnek. A Kormány ráadásul vállalta, hogy a korábban tervezett ötezerről huszonötezerre növeli a megvásárolni kívánt lakások számát.

A bajba jutottak megsegítése rendkívüli fontosságú kérdés volt, ugyanakkor figyelemmel kellett lenni társadalmi igazságossági és költségvetési szempontokra is. Ezért szükségessé vált a szabályozó részéről egy szociális kritériumrendszer meghatározása. A Nemzeti Eszközkezelőre vonatkozó szociális feltételeket a Nemzeti Eszközkezelő Zrt. működésével kapcsolatos egyes szabályokról szóló 128/2012. (VI. 26.) Korm. rendelet határozta meg.

E rendelet alapján a korábbi két, családi pótlékra jogosító gyermek nevelése helyett már egy gyermek esetén is be lehet kerülni a programba. A rendelet beemelte a jogosulti körbe a lakásfenntartási támogatásban, valamint az ápolási díjban részesülőket is. A jogszabályi változásoknak köszönhetően 2012 szeptemberétől érezhető lendületet vett a program.

A Nemzeti Eszközkezelő Zrt. az adásvételi szerződés megkötésével egyidejűleg határozatlan idejű bérleti szerződést kötött a korábbi hiteladóssal. A bérleti díj mértékét a 128/2012.

(VI. 26.) Korm. rendelet szabályozza, attól eltérni nem lehet. A rendelet szerint a fizetendő lakbér alapja a lakóingatlan hitelfelvételkor megállapított forgalmi értékének 1,5 százaléka. Ezt az összeget 12 hónapra elosztva havonta, egyenlő összegekben fizeti meg a bérlő. Egy 15 millió forint forgalmi értékű ingatlant alapul véve a lakbér havonta 18.750 forintot tesz ki. Egy 10 millió forint forgalmi értékű ingatlannál a havi lakbér csak 12.500 forint. A lakbért az előző évi fogyasztói árindex mértékével megegyező mértékben lehet növelni.

A Nemzeti Eszközkezelő Zrt. által kifizetett vételárat meghaladóan a hiteladósnek már nem maradt fenn tartozása a pénzügyi intézményekkel szemben, a tartozás fennmaradó része elengedésre került. Az adós így rendezett körülmények között megszabadulhatott az adósságától és a lakhatása is biztosítva maradt. A törvény visszavásárlási jogot is biztosít: a volt adós visszavásárolhatja lakását, ha anyagi helyzete kedvezően megváltozik.

2013. január elsejétől a fent említett, szociális rászorultsági feltételeket előíró Korm. rendelet 2012. decemberi módosításával a saját jogú nyugellátásban részesülők, valamint a közmunkaprogramban részt vevők is csatlakozhatnak, ha teljesítették a hitelszerződésre és az ingatlanra vonatkozó feltételeket. A jogi környezet, az előírt feltételrendszer többször módosult az igénybevétel alakulásától függően, annak érdekében, hogy a lehetőségekhez képest minél több rászoruló családnak nyújtson segítséget a program.

A korábban három évre, 2014 végéig 25.000 lakás megvásárlásával tervezett program meghosszabbításra került. A meghosszabbított program keretében 36.000 ingatlan került be 2018 végéig.

## 4. A devizahitelezéssel kapcsolatos szabályozói lépések – záró intézkedések

Minden korábbi intézkedés esetében az együttműködés szükségessége jelent meg, azaz az adós belátására is szükség volt ahhoz, hogy egy-egy intézkedés sikerre legyen vihető. A programokban résztvevők száma jelentős volt 2014. év végéig, azonban még mindig nem volt teljes körű. Így a végső megoldást ebben a tekintetben is az elszámolás és a forintosítás jelentette.

A táblázat alátámasztja a jelentős érintetti kör meglétét és a probléma nagyságrendjét 2014 őszi számadatokat mutatva.

Táblázat: A lakossági hitelek állománya és darabszáma (2014. szeptember)

	Devizahitelek		Forinthitelek	
	Állomány (millió forint)	Szerződésszám (db)	Állomány (millió forint)	Szerződés- szám (db)
Lakáshitel	1 743 362	206 361	1 505 219	501 612
Szabadfelhasználású jelzáloghitel	1 583 004	256 204	440 112	158 026
Gépjárműhitel	154 731	112 841	82 582	93 961
Személyi hitel	28 882	68 307	263 595	614 309
<b>Összesen</b>	<b>3 509 979</b>	<b>643 713</b>	<b>2 291 508</b>	<b>1 367 908</b>
<i>Megjegyzés: bankrendszer és fiókok.</i>				

Forrás: Magyar Nemzeti Bank

#### 4. 1. A devizahitelek kivezetése és a banki elszámolás 2015-ben

A probléma átfogó rendezésére a Kúria 2014. júniusi döntése biztosított jogi lehetőséget. A Kúria jogegységi határozata (2/2014. polgári jogegységi határozat) alapján az árfolyamkockázat főszabályként az adóst terheli. E rendelkezés tisztességtelensége csak akkor vizsgálható és állapítható meg, ha az általánosan tájékozott, ésszerűen figyelmes és körültekintő átlagos fogyasztó (a továbbiakban: fogyasztó) számára annak tartalma a szerződéskötéskor – figyelemmel a szerződés szövegére, valamint a pénzügyi intézménytől kapott tájékoztatásra is – nem volt világos, nem volt érthető. Ha a pénzügyi intézménytől kapott nem megfelelő tájékoztatás vagy a tájékoztatás elmaradása folytán a fogyasztó alappal gondolhatta úgy, hogy az árfolyamkockázat nem valós, vagy az őt csak korlátozott mértékben terheli, a szerződésnek az árfolyamkockázatra vonatkozó rendelkezése tisztességtelen, aminek következtében a szerződés részlegesen, vagy teljesen érvénytelen. Ezen kérdések pedig – jellegükből adódóan – nem a jogalkotó által, hanem bírói úton tisztázhatók.

A Kúria tisztességtelennek minősítette ugyanakkor a folyósításánál és törlesztésénél alkalmazott eltérő árfolyamokat és az egyoldalú szerződésmódosítást lehetővé tevő szerződéses rendelkezéseket, ha az nem felelt meg bizonyos alapvető elveknek (pl.: érthető megfogalmazás, objektivitás, átláthatóság). A Kúria döntésén alapuló, 2014 júliusában elfogadott törvény<sup>2</sup> kimondta az árfolyamrés alkalmazását előíró szerződéses kikötés semmisségét és vélelmet állított fel az egyoldalú szerződésmódosításra vonatkozó kikötések tisztességtelenségére. A vélelemről polgári peres eljárás keretében a bíróságok döntöttek.

A bankoknak 2015 folyamán el kellett számolniuk deviza alapú hitelt felvett ügyfeleikkel a tisztességtelen árfolyamrés és egyoldalú szerződésmódosítás miatti túlfizetések visszatérítéséről. Ez jelentős tehercsökkenést eredményezett a háztartások számára a törlesztési összeg csökkenésében is megjelenve. Az adósoknak csökkent a fennálló tőketartozása és átlagosan 25%-kal a havonta fizetendő törlesztési kötelezettsége. Az ügyfelek törlesztési kötelezettségét tovább csökkentette, hogy valamennyi, az elszámolással érintett hitelszerződésnél 2015. február 1-jétől vissza kellett állítani a tisztességes kamatokat, amely jellemzően megégyezett a szerződés megkötésekor alkalmazott kamattal.

További segítséget a forintosítás jelentett. A 2015. február 1-jén hatályba lépett forintosítást szabályozó törvény<sup>3</sup> biztosította mind a lakáscélú, mind a szabad felhasználású jelzáloghitelek forintosítását. Közel félmillió adós hitelét váltották át a bankok. Az átváltásra piaci árfolyamon került sor a Kúria döntésének megfelelően. A spekuláció elkerülése érdekében 2014. november 7-én rögzítésre kerültek az átváltás során alkalmazandó árfolyamok: 256,47 HUF/CHF (a június 16-ai Kúria-döntés óta eltelt időszak átlaga), 309,97 HUF/EUR és 2,163 HUF/JPY (a november 7-ei hivatalos MNB árfolyam). A forintosítás jelentős további terhektől óvta meg a lakosságot, hiszen az átváltás a 2014 novemberében rögzített árfolyamon történt, miközben 2015 elejétől a HUF/CHF árfolyam jelentősen magasabb lett. Az elszámolásra és a forintosításra egyidejűleg került sor.

<sup>2</sup> 2014. évi XXXVIII. törvény

<sup>3</sup> 2014. évi LXXVII. törvény

A svájci frank 2015. januári felértékelődése a deviza alapú gépjárműhitellel rendelkező adósok terheit is jelentősen megemelte. A deviza jelzáloghitelek forintosítása után ezért a Kormány megoldást keresett a fennmaradt fogyasztási hitelek forintosítására is. Az Országgyűlés 2015. szeptember 22-én elfogadta a deviza alapú autó- és fogyasztási hitelek forintosítását szabályozó törvényt,<sup>4</sup> amely mintegy 200.000 szerződést érintett. A jelzáloghiteleknél 2014. novemberében alkalmazott és a 2015. augusztusi árfolyam közötti különbség okozta terhet fele-fele arányban (15-15 milliárd forint) a bankok és az állam átvállalta az ügyfelektől. Az intézkedés hatására ezeknél a szerződések törlesztésénél is az ügyfelek mintegy 10–11 százalékos törlesztőrészlet-csökkenést érezkelhettek, valamint az egyik legfontosabb elem, hogy az adósok megszabadultak az árfolyam-ingadozástól és a kiszámíthatatlan havi törlesztő részletektől.

A fenti intézkedéseknek köszönhetően a lakossági devizahitelek gyakorlatilag kivételre kerültek 2015 végére.

## 5. Összegzés

A deviza alapú hitelezés kialakulásában és tömeges elterjedésében az adott gazdasági környezet, a felmerült kereslet és az ezt lefedő kínálat útja fedezhető fel. Egy ilyen folyamat során a szabályozó felelőssége, hogy proaktív módon cselekedjen, majd annak elégtelensége okán reaktív módon beavatkozzon. A szabályozás alapelve a fogyasztóvédelem mentén valószínűleg, így ellensúlyozva az intézmény és a hitelt felvevő közötti információs és ismeretbeli aszimmetriát.

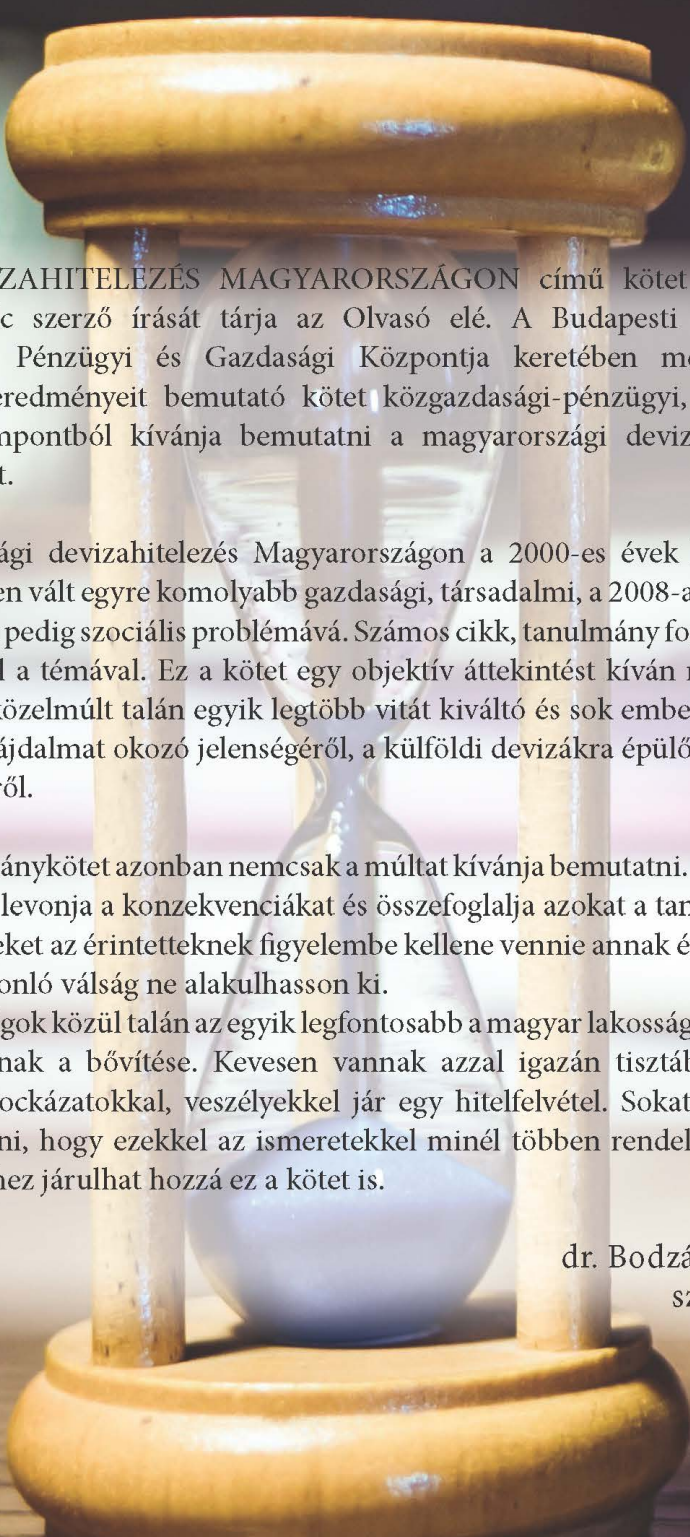
Ettől függetlenül a deviza alapú hitelek története során egyértelműen bebizonyosodott, hogy az egyes szabályozói lépések sikerének egyik letéteményese a fogadókészség, így az, hogy az érintett ügyfélkör nagy számban reagál-e egy lépésre, él-e egy lehetőséggel, részt vesz-e egy segítséget nyújtó programban.

A bemutatott időszak során számos szabályozói lépés volt. A szabályozói lépések eredményessége úgy erősödött, ahogy a gazdasági folyamatok törlesztő részletekben való lecsapódása jelezte az ügyfelek felé a trendet és a negatív folyamatot, lényegében lépésre készítette őket. A szabályozói lépések határozottsága is erősödött az idő előrehaladtával, amíg a probléma nagyságrendje ráadásul olyan szintet öltött, hogy már nem csak az érintett felek részére jelent meg problémaként, súlyos teherként, hanem már az egész gazdaság sérülékenységét is fokozta a jelentős devizális kitettség. A záró lépést ebben az időszakban a Kúria döntése tette lehetővé, amelynek folyamánként tett szabályozói intézkedések lényegében lezárták a lakosság, a pénzügyi szektor és az állam deviza alapú hitelek miatt kialakult sérülékenységét.

<sup>4</sup> 2015. évi CXLV. törvény







A DEVIZAHITELEZÉS MAGYARORSZÁGON című kötet összesen tizennyolc szerző írását tárja az Olvasó elé. A Budapesti Corvinus Egyetem Pénzügyi és Gazdasági Központja keretében megvalósult kutatás eredményeit bemutató kötet közgazdasági-pénzügyi, valamint jogi szempontból kívánja bemutatni a magyarországi devizahitelezés történetét.

A lakossági devizahitelezés Magyarországon a 2000-es évek közepétől kezdődően vált egyre komolyabb gazdasági, társadalmi, a 2008-as válságot követően pedig szociális problémává. Számos cikk, tanulmány foglalkozott már ezzel a témával. Ez a kötet egy objektív áttekintést kíván nyújtani a magyar közelmúlt talán egyik legtöbb vitát kiváltó és sok ember számára komoly fájdalmat okozó jelenségről, a külföldi devizákra épülő lakossági hitelezésről.

A tanulmánykötet azonban nemcsak a múltat kívánja bemutatni. A szerzők többsége levonja a konzekvenciákat és összefoglalja azokat a tanulságokat is, amelyeket az érintetteknek figyelembe kellene vennie annak érdekében, hogy hasonló válság ne alakulhasson ki.

A tanulságok közül talán az egyik legfontosabb a magyar lakosság pénzügyi kultúrájának a bővítése. Kevesen vannak azzal igazán tisztában, hogy milyen kockázatokkal, veszélyekkel jár egy hitelfelvétel. Sokat kell még azért tenni, hogy ezekkel az ismeretekkel minél többen rendelkezzenek. Talán ehhez járulhat hozzá ez a kötet is.

dr. Bodzási Balázs  
szerkesztő